



ЛЛ·КОНСАЛТ
оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ

8372/0225

об оценке рыночной (справедливой) стоимости прав требования по договорам участия в долевом строительстве на объекты долевого строительства, расположенные по строительному адресу: г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37

Дата оценки:
19 февраля 2025 г.

Дата составления отчета:
19 февраля 2025 г.

Заказчик:
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787-68-01
info@LL-Consult.ru
www.LL-Consult.ru



105082, г. Москва
Балакиревский пер., д.1А, оф.8
(495) 787-68-01, (495) 729-65-82
www.LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 1 от 03 февраля 2025 г. к договору № Р-343/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» октября 2024 г., заключенному между Заказчиком – ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение рыночной (справедливой) стоимости прав требования по договорам участия в долевом строительстве на объекты долевого строительства, расположенные по строительному адресу: г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, для внесения и определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ».

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Рыночная (справедливая) стоимость прав требования по договорам участия в долевом строительстве на объекты долевого строительства, расположенные по строительному адресу: г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, по состоянию на 19 февраля 2025 г. составила*:

353 173 000 (Триста пятьдесят три миллиона сто семьдесят три тысячи) рублей

*Согласно подп. 22 п.3 ст. 149 части 2 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Рыночная (справедливая) стоимость каждого оцениваемого объекта приведена в таблице №1 на странице 3 настоящего Отчета.

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П. Ю.

Оценщик
Дата составления отчета

Струкова И. Ю.
19 февраля 2025 г.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

Таблица 1. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. (НДС не облагается)*
1	Право требования по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-02-20A/2 на квартиру, расположенную в Корпусе R2, секция 2, этаж 20, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 220A	83,80	70 753 000
2	Право требования по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-02-21A/1 на квартиру, расположенную в Корпусе R2, секция 2, этаж 21, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 221A	83,90	70 837 000
3	Право требования по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-01-6A/1 на квартиру, расположенную в Корпусе R2, секция 1, этаж 6, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 106A	82,80	67 112 000
4	Право требования по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-01-11A/1 на квартиру, расположенную в Корпусе R2, секция 1, этаж 11, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 111A	83,50	67 679 000
5	Право требования по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-02-12G/1 на квартиру, расположенную в Корпусе R2, секция 2, этаж 12, номер на площадке 7, кол-во комнат 3, условный 212Ж	95,70	76 792 000
Итого:		429,70	353 173 000

*Согласно подп. 22 п.3 ст. 149 части 2 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Оценщик

Струкова И. Ю.

Дата составления отчета

19 февраля 2025 г.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ НА ОЦЕНКУ	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	6
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	11
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА11	11
9. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	12
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	13
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	13
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
13.3 Осмотр объекта оценки.....	14
13.4 Прочие источники информации	14
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
14.1 Имущественные права	15
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	15
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	19
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	19
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	20
14.7 Местоположение объекта оценки	20
15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	22
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	23
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	28
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	28
16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	31

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	32
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	34
17.1 Обзор подходов к оценке	34
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки	35
18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	36
18.1 Описание методики оценки.....	36
18.2 Выбор единиц сравнения.....	36
18.3 Выбор объектов-аналогов.....	36
18.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	38
18.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	41
19. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	44
19.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	44
19.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	44
19.3 Определение итоговой рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.....	44
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА.....	126

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ НА ОЦЕНКУ

Дата составления отчета	19 февраля 2025 г.
Порядковый номер отчета	8372/0225

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 1 от 03 февраля 2025 г. к договору № Р-343/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» октября 2024 г.
Заказчик	ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
	Права требования по договорам участия в долевом строительстве на объекты долевого строительства, расположенные по строительным адресам: г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
	Права требования в соответствии с перечнем в Приложении №1
1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
	Характеристики принимаются на основе документов, предоставленных Заказчиком.
1.4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
	Право общей долевой собственности – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ» Д.У. ООО УК «Альфа-Капитал»
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
	Не зарегистрированы
2	Цель оценки
	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки для внесения и определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»
3	Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы в соответствии с которыми проводится оценка
	<ol style="list-style-type: none"> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI). 1.4.2. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости:

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

4.1	Вид стоимости
Рыночная (справедливая) стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.	
4.2	Предпосылки стоимости
Рыночная (справедливая) стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.	
5	Дата оценки
На дату подписания договора участия в долевом строительстве	
6-7	Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки
<ul style="list-style-type: none"> • Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. • Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам. • Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. • Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете. • Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз. • Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете. • В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя. • Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. • Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки. • Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Задаaniem на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях. • Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. • Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании фотографий и иной информации, предоставленной Заказчиком. 	

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

	<ul style="list-style-type: none"> При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.
8	Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ
	Отсутствуют
9	Форма составления отчета об оценке
	Отчет передается Заказчику в форме электронного документа. Отчет должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством РФ оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя Исполнителя, или уполномоченным им лицом.
10	Прочая информация
10.1	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки
	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.
10.2	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов
	Отсутствует
10.3	Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)
	Отсутствуют
10.4	Форма представления итоговой стоимости
	Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.
10.5	Специфические требования к отчету об оценке
	Отсутствуют
10.6	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
	Отсутствует
10.7	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку
	Отсутствует

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Струкова Ирина Юрьевна
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
ИНН	672208309466
СНИЛС	153-771-910 79
Номер контактного телефона оценщика	(495)729-65-82
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №035705-1 от 26.01.2024 г. Оценка движимого имущества – №043334-2 от 23.08.2024 г. Оценка бизнеса – №044008-3 от 11.09.2024 г.
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) рег. № 0732 от 03.07.2015 г., выдан Аккредитованным образовательным частным учреждением высшего образования Московский финансово-юридический университет МФЮА».
Категория / сертификация	Категория: Оценщик (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы – с 2015 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 503/2024/СП134/765 страхования ответственности оценщика. Страхователь – Струкова Ирина Юрьевна. Страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 14.12.2024 г. по 13.12.2025 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков. Регистрационный № 009619 от 31 августа 2015 г. ОГРН: 1207700240813; ИНН: 9701159733.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №1/22 от 01.02.2022 г., между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Струкова И. Ю.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»
Сокращенное наименование	ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»
Дата государственной регистрации	26.09.1996 г.
ОГРН	1027739292283 от 1 октября 2002 г.
Место нахождения	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН	7728142469
КПП	770301001

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002 г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002 г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495) 787-68-01, (495)729-65-82
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности юридического лица	№ 202/2024/СП134/765 от 28.05.2024
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 01.01.2022 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:

- 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
- 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
- 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
- 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
- 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
- 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:
 - 3.1. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО);
 - 3.2. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку

Приведены в Разделе №3 настоящего Отчета – «Информация, содержащаяся в Задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку

Отсутствуют.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Договоры участия в долевом строительстве от 19.02.2025 г., в кол-ве 5 шт.;

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

- Планировки, в кол-ве 5 шт.;
- Фотоматериалы;
- Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам, объект находится в стадии строительства.

Данный факт согласован и отражен в Задании на оценку. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании фотографий, предоставленных Заказчиком.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках. Точные источники информации приведены в тех разделах настоящего Отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Право общей долевой собственности – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ» Д.У. ООО УК «Альфа-Капитал».

Таблица 2. Реквизиты управляющей компании

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»
Сокращенное наименование	ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»
Дата государственной регистрации	26.09.1996 г.
ОГРН	1027739292283 от 1 октября 2002 г.
Место нахождения	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ИНН	7728142469
КПП	770301001

Сведения об имущественных правах указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Не зарегистрированы.

Обременения указаны в соответствии с Заданием на оценку.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

О жилом комплексе ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»

Источник: <https://zhk-praym-park-i.cian.ru/>

Жилой квартал Prime Park воплощает все преимущества premium-living. Престижная локация на Ленинградском проспекте, 37:

- 5 мин. от Тверской улицы, Патриарших прудов и Белой площади,
- 20 мин. до аэропорта «Шереметьево» или «Москва-Сити»,
- 4 парка — Ходынское поле, Петровский и Чапаевский парки, Березовая роща,
- 4 станции метро — «ЦСКА», «Аэропорт», «Динамо» и «Петровский парк».

Многokратный победитель премий European Property Awards и Urban Awards, а также на протяжении пяти лет остается самым продаваемым проектом в своем сегменте.

Консьержи предугадывают желания резидентов и берут на себя выполнение практически любых бытовых задач. В квартале также есть парк-рейнджер и охрана. Для дополнительного удобства в МОПах предусмотрены почтовые комнаты, колясочные и комнаты для мытья лап домашних

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

питомцев, комната для хранения интернет-заказов. Наличие сервисного входа для персонала позволяет разделить трафик, сохраняя приватную атмосферу в лобби. Резидентам нужно открыть только одну дверь, чтобы оказаться дома: valet-парковщики открывают дверь автомобиля и отвозят его на подземный паркинг, беллмены открывают двери при входе в башню и помогают донести вещи до квартиры, интеллектуальная система обеспечивает бесконтактный вызов лифта.

Близость к центру Москвы, рядом крупнейший ТЦ «Авиапарк», ВТБ Арена, Мегаспорт, ВЭБ Арена, в окружении красивейших парков, включая ультрасовременный Ходынский парк площадью 25 га с панорамными качелями, набережной, фонтанами, детскими и спортивными площадками.

На территории квартала предусмотрены частный фитнес-центр с 25-метровым бассейном и спа, подземный паркинг с кладовыми, местами для хранения велосипедов, электрочайниками и детейлинг-центром для обслуживания автомобилей. На первых этажах башен расположатся кафе и рестораны, цветочный магазин, аптека, салон красоты, премиальный супермаркет и бытовые сервисы.

Общее парковое пространство квартала — 5,5 га, из них 3 га отведено под частный парк эксклюзивно для резидентов. Большой фонтан, аллеи для прогулок, крупномерные деревья, арт-инсталляции, водные глади, детские площадки и воркаут-зона создают гармоничное сочетание жизни на природе со всеми преимуществами мегаполиса.

Более 80 вариантов планировочных решений от однокомнатных квартир до двухуровневых дуплексов и пентхаусов. Панорамные окна, высокие потолки, мастер-спальни, балконы и террасы создают особенный комфорт и уют.

Четыре башни сданы, ключи выдаются в день сделки, 2 башни на этапе строительства, сдача в 2023 и 2024 гг. Уникальный архитектурный ансамбль и ландшафтный дизайн, благородные и ценные материалы в оформлении лобби, предметы искусства, арт-объекты и элементы декора, выполненные на заказ специально для Prime Park, становятся отражением яркой индивидуальности резидентов квартала.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики здания

Показатель	Значение
Основные характеристики здания	
Адрес	г. Москва, Северный административный округ, Хорошёвский район, Ленинградский проспект, вл. 37, Корпус R2
Срок сдачи дома	1 кв. 2025
Тип	Монолитный
Количество этажей в здании	от 5 до 41
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Класс дома	Премиум

Источник информации: <https://zhk-praym-park-i.cian.ru/>, Договор долевого участия

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики оцениваемых квартир

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь, кв. м	Уровень отделки
1	Право требования по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-02-20А/2 на квартиру, расположенную в Корпусе R2, секция 2, этаж 20, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 220А	20	83,80	Предчистовая отделка
2	Право требования по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-02-21А/1 на квартиру, расположенную в Корпусе R2, секция 2, этаж 21, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 221А	21	83,90	Предчистовая отделка

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь, кв. м	Уровень отделки
3	Право требования по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-01-6A/1 на квартиру, расположенную в Корпусе R2, секция 1, этаж 6, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 106А	6	82,80	Предчистовая отделка
4	Право требования по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-01-11A/1 на квартиру, расположенную в Корпусе R2, секция 1, этаж 11, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 111А	11	83,50	Предчистовая отделка
5	Право требования по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-02-12G/1 на квартиру, расположенную в Корпусе R2, секция 2, этаж 12, номер на площадке 7, кол-во комнат 3, условный 212Ж	12	95,70	Предчистовая отделка
Итого:			429,70	

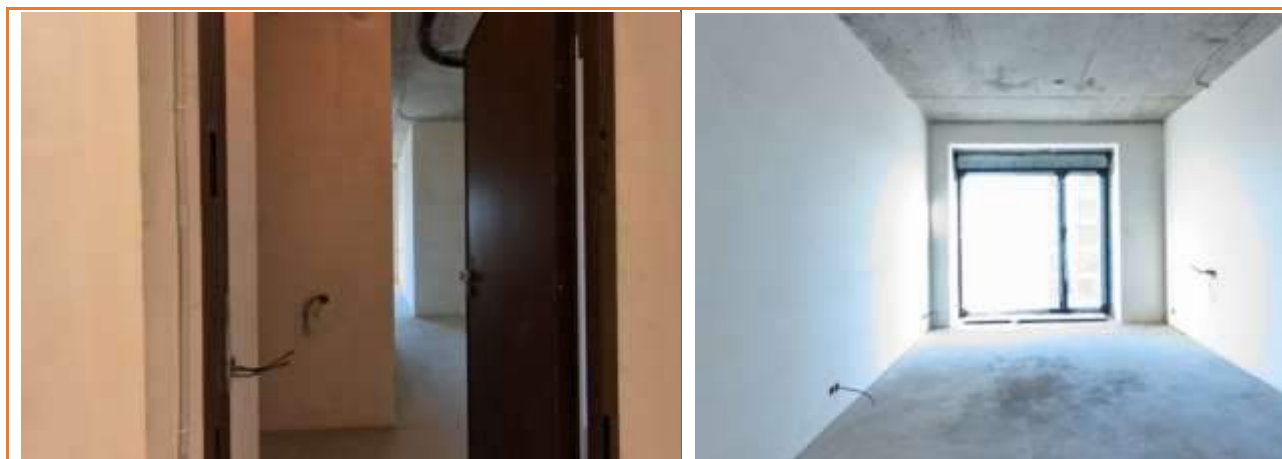
Источник информации: Планировки, Договор долевого участия

Фотографии объекта оценки



Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

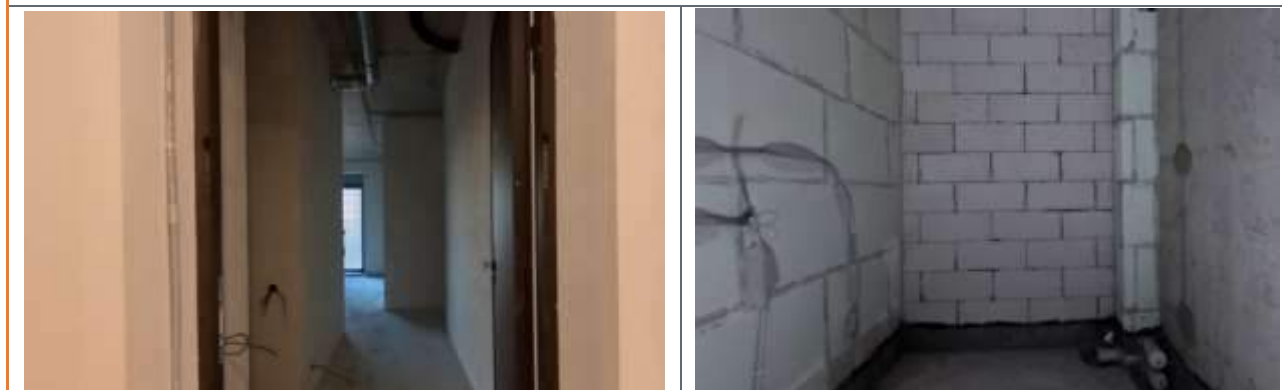
Отчет: 8372/0225



условный 106А



условный 111А



условный 212Ж



Источник: Данные Заказчика

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

Территория и парковка

Таблица 5. Сведения о прилегающей территории и парковке

Показатель	Значение
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да
Наличие охраны	Да
Парковка	Подземный паркинг

Источник информации: <https://zhk-luzhniki-collection-i.cian.ru/>

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния

Объект оценки находится в стадии строительства, предполагается сдача WHITE BOX (предчистовая отделка).

Физический износ.

В соответствии с укрупненной шкалой, физический износ Объекта оценки может быть определен на уровне от 0 до 20%.

Характеристика технического состояния – «Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ».

Таблица 6. Укрупненная шкала физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Устаревания

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки в настоящий момент находится в стадии строительства и не используется.

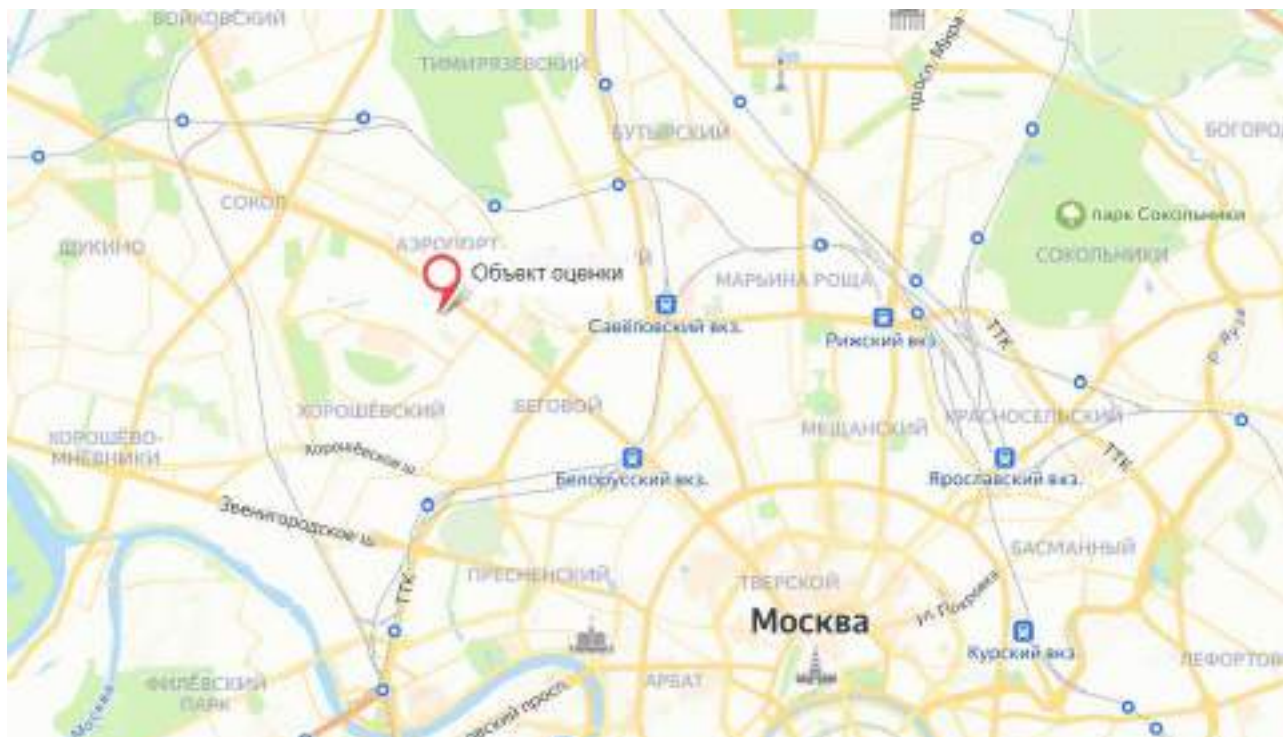
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки.

14.7 Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37.

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте (мелкий масштаб)



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб)



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (вид со спутника)



Источник: <https://maps.yandex.ru>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение благоприятно для объектов жилого назначения.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Согласно ФСО №7, для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены. Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является завершение строительства и использование в качестве квартиры.

В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены.

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на февраль 2025 г.¹

Ниже представлен прогноз основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: Прогноз инфляции на 2025 год повышен до 6,8% (+0,8 п.п. к декабрьскому опросу), на 2026 год – изменен менее существенно, до 4,6% (+0,1 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

Ключевая ставка: Аналитики понизили ожидания по средней ключевой ставке в 2025 году и несколько повысили на 2026 год. Медианный прогноз на 2025 год – 20,5% годовых (-0,8 п.п.), на 2026 год – 15,0% годовых (+0,4 п.п.). Прогноз на конец горизонта (10,4% годовых) остается заметно выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых).

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2027 годах несколько повышены, в 2026 году – без изменений: 1,6% (+0,1 п.п.), 1,7% и 2,0% (+0,1 п.п.) соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста также немного повышена – 1,9% (+0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,9% (+11,7% в декабре).

Уровень безработицы: Аналитики немного понизили прогнозы на 2026–2027 годы (на 0,1 п.п.). Они ожидают, что в 2025 году безработица вырастет до 2,6%, в 2026 году – до 2,7% и до 2,9% к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы почти на всем горизонте. Они ожидают роста на 12,5% (+0,9 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% (+0,4 п.п.) в 2026 году и до 7,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,3% в 2025 году и на 2,5% в год в 2026 и 2027 годах. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,4% выше, чем в 2021 году (в декабре – на 28,3%).

¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в 2025 году – 1,2% ВВП (в декабре – 1,1%). Прогнозы на 2026 и 2027 годы не изменились – 1,0% ВВП.

Экспорт товаров и услуг: Прогноз заметно пересмотрен вниз – до 458 млрд долл. в 2025 году (-17 млрд долл.), 463 млрд долл. в 2026 году (-17 млрд долл.), 472 млрд долл. в 2027 году (-10 млрд долл.). Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы также понижены, но менее заметно, чем для экспорта – 380 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2025 году, 390 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году, 399 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2027 году. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Прогноз пересмотрен вверх на всем прогнозном горизонте. Аналитики ожидают средний курс на уровне 104,7 рублей за долл. в 2025 году, 108,8 рублей за долл. в 2026 году и 110,4 рублей за долл. в 2027 году (в 2025–2027 годах рубль слабее на 2,6-4,6% по сравнению с декабрьским опросом).

Цена на нефть марки Brent: Без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем в 2025–2026 годах нефть марки Brent будет стоить 75 долл. за баррель. В 2027 году цена снизится до 72 долл. за баррель.

Рисунок 1. Показатели февраль 2025 г.

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт/ оценка**)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,8 (6,0)	4,8 (4,5)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,5	9,2 (8,2)	5,4 (5,0)	4,3 (4,2)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,5 (21,3)	15,0 (14,6)	10,4 (10,4)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,9 (3,8)	1,6 (1,5)	1,7 (1,7)	2,0 (1,9)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,8	3,0	2,4 (2,4)	2,6 (2,6)	2,7 (2,8)	2,9 (3,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,8	17,6 (17,5)	12,5 (11,6)	8,0 (7,6)	7,1 (7,1)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,7 (-1,7)	-1,2 (-1,1)	-1,0 (-1,0)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	480	458 (475)	463 (480)	472 (482)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	375	380 (382)	390 (395)	399 (401)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	104,7 (102,0)	108,8 (104,0)	110,4 (106,6)
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	80	75 (75)	75 (75)	72 (72)
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,4	106,3 (106,2)	108,0 (107,8)	109,8 (109,8)	111,9 (111,7)
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	8,4 (8,4)	3,3 (3,1)	2,5 (2,7)	2,5 (2,9)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	117,7 (117,6)	121,3 (121,3)	124,3 (124,7)	127,4 (128,3)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	85	77 (90)	75 (94)	73 (90)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (8,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,0 (6,4-9,0)					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,9 (1,8)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,3 (1,2-2,3)					

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

* В скобках — результаты опроса в декабре 2024 года.

** В 2024 году: для ИПЦ, ключевой ставки, курса USD/RUB и цены на нефть марки Brent — факт; для экспорта, импорта и торгового баланса — предварительные оценки Банка России; для ВВП, уровня безработицы, номинальной заработной платы и баланса консолидированного бюджета — оценки участников опроса.

*** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.

Даты проведения опроса: 31 января – 4 февраля 2025 года.

Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки: г. Москва, январь-ноябрь 2024 г.²

Рисунок 2. Основные социальные и экономические показатели

	Ноябрь 2024 г.	В % к		Январь-ноябрь 2024 г. в % к январю-ноябрю 2023 г.	Справочно:		Январь-ноябрь 2023 г. в % к январю-ноябрю 2022 г.
		ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.		ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	119,0	107,8	115,2	131,8 ²⁾	108,1 ²⁾	117,9 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	21 871,4	93,9	106,0	104,1	17,3 ²⁾	92,2 ²⁾	12,2 ²⁾
обрабатывающие производства	1 120 531,9	114,7	111,4	109,9	122,5 ²⁾	95,7 ²⁾	107,8 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	112 153,3	112,1	118,3	110,4	112,1 ²⁾	115,9 ²⁾	114,8 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	24 749,1	126,8	111,0	114,5	113,3 ²⁾	80,4 ²⁾	108,3 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	203 354,1	110,8	108,9	97,9	111,5 ³⁾	95,4 ³⁾	114,5 ³⁾

² <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-ноябре%202024%20года»>.pdf

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

	Ноябрь 2024 г.	В % к		Январь- ноябрь 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.	Справочно:		Январь- ноябрь 2023 г. в % к январю- ноябрю 2022 г.
		ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.		ноябрь 2023 г. в % к		
					ноябрю 2022 г.	октябрю 2023 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	380,9	60,8	48,8	74,9	78,0	111,3	97,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	676 404,2	102,1	100,5	105,4	116,5	98,8	106,0
Оборот общественного питания, млн рублей	58 004,4	104,9	97,6	109,3	117,0	92,6	118,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	353 869,1	102,5	95,4	105,2	116,7	96,8	115,2
Индекс потребительских цен, %	x	109,4	101,3	109,0	107,7	101,4	105,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	13,0	56,7	96,4	x	78,7	98,6	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁾							
номинальная, рублей	151 623,4	111,8	104,0	115,9	117,9	106,9	109,1
реальная, %	x	102,1	103,5	106,4	110,7	106,3	103,4

Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-ноябре%202024%20года».pdf>

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т. ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – элитные квартиры;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва, САО.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа.

Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Рынок элитной жилой недвижимости Москвы, 2024 г.

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-2024>

Рисунок 1. Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	930	+25	2 060	+38%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² ***	2 754	+18%	1 409	+26%
Средняя площадь, м ²	179	+8%	119	+2%
Средняя стоимость, млн руб.	494	+28%	168	+29%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Число сделок, шт.	320	+5%	1 570	+49%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²	2 261	+28%	1 063	+14%
Средняя площадь, м ²	147	+11%	106	-1%
Средняя стоимость, млн руб.	333	+42%	113	+13%

* IV кв. 2024 г. / IV кв. 2023 г.

** 2024 г. / 2023 г.

*** Здесь и далее по всем показателям приведены запрашиваемые цены / цены предложения, размер предоставляемого дисконта может отличаться

Источник: NF GROUP Research, 2025

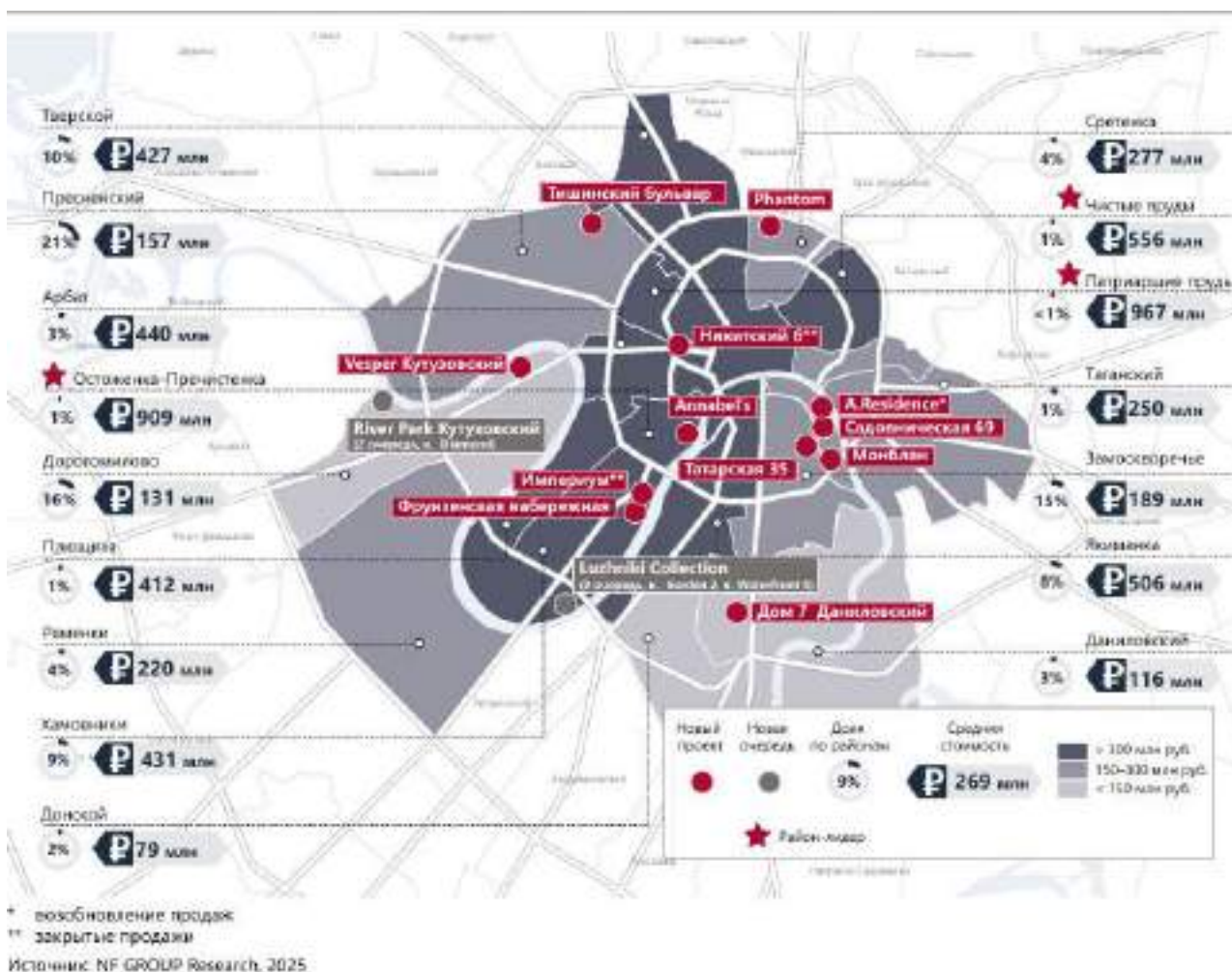
Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

Предложение

В 2024 г. застройщики активно выводили в сегмент высокобюджетной недвижимости новые качественные проекты. Учитывая период подготовки проекта, расширение предложения по большей части стало следствием активной реализации площадок застройщиками. Отличительной особенностью новинок этого года также является большой проектный объем и комплексность застройки. Поэтому, несмотря на то что в 2024 г. старт продаж был объявлен в 12 проектах, что на 5 шт. меньше, чем по итогам 2023 г., дефицита объема предложения не образовалось – даже на фоне рекордно высокой покупательской активности. Напротив, на первичном рынке элитной жилой недвижимости количество квартир и апартаментов в экспозиции увеличилось на треть за год и по итогам декабря 2024 г. достигло 3 тыс. лотов, что стало максимальным значением за всю историю наблюдений. В разрезе районов топ-3 лидеров по концентрации предложения практически не изменился. Так, на протяжении последних двух лет наибольшую долю элитного предложения на первичном рынке сохраняет Пресненский район, где активно развивается премиальный сегмент – по итогам декабря 2024 г. его доля составила 21%, что полностью сопоставимо с результатом конца 2023 г. На втором месте по объему экспонируемого предложения по-прежнему район Дорогомилово, при этом за прошедший год его доля выросла на 3 п. п., до 16%, за счет выхода нового ЖК «Vesper Кутузовский», а также старта продаж нового корпуса в уже реализуемом ЖК «River Park Кутузовский». Замыкает рейтинг район Замоскворечье, где по итогам 2024 г. сосредоточено 15% всех элитных квартир и апартаментов – с января 2024 г. рынок локации пополнился проектами премиум-класса «Садовническая 69», «Монблан», «Татарская 35», а также произошло возобновление продаж в комплексе A.Residence.

Рисунок 2. Доля и средневзвешенная цена предложения по районам



Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

Цены

На протяжении всего 2024 г. показатель средневзвешенной цены предложения демонстрировал положительную динамику, связанную преимущественно с сохранением высокого уровня покупательской активности и, как следствие, решимостью застройщиков в пересмотре прайс-листов. Кроме того, высокий уровень ставок, повышение стоимости проектного финансирования и удорожание строительства по-прежнему оказывают давление на девелоперов. Таким образом, средневзвешенная цена квадратного метра выросла на 21% за год и по итогам декабря 2024 г. достигла 1 950 тыс. руб., что также обновило исторический максимум первичного рынка. При этом в разрезе классов наблюдались не менее выраженные приросты. Так, в премиум-классе показатель вырос на 26% за год, до значения 1 409 тыс. руб., а в делюкс-классе – на 18%, до значения 2 754 тыс. руб. Примечательно, что практически во всех элитных локациях за исключением Донского района средневзвешенная цена 1 м² уже превысила 1 млн руб. При этом максимальный годовой прирост был отмечен в Хамовниках. Здесь средняя цена 1 м² выросла на 138% за год за счет наращивания объема предложения в сегменте делюкс – в августе 2024 г. стартовали продажи в ЖК «Фрунзенская набережная», где уровень цен значительно выше, чем у других проектов в локации. Сокол Аэропорт Савеловский Кунцево Тверской Щукино 2 713 тыс. руб./м² +7% Пресненский 1 228 тыс. руб./м² +31% Арбат По итогам 2024 г. самое дорогое предложение первичного рынка элитной жилой недвижимости по-прежнему представлено в кластерах Остоженка Пречистенка (3 473 тыс. руб./м²) и Патриаршие пруды (3 222 тыс. руб./м²), а также в локации Чистые пруды (2 824 тыс. руб./м²). Более того, учитывая значительный годовой прирост, одни из самых дорогих лотов также экспонируются в Хамовниках, где средневзвешенная цена предложения по итогам декабря 2024 г. составила 2 824 тыс. руб./кв. м.

Спрос

В 2024 г. сложившиеся условия на первичном рынке элитной жилой недвижимости привели к значительному росту ключевых показателей и положительно отразились на общей динамике развития высокобюджетного сегмента. Традиционно более спокойное начало года и умеренная активность в I кв. были успешно компенсированы значительным объемом сделок на протяжении остальных периодов. Оперативный вывод новых проектов от топовых застройщиков в знаковых локациях столицы поддерживал интерес покупателей и повышал степень уверенности в будущих вложениях. При этом важной тенденцией стало смещение приоритетов клиентов в сторону более тщательного анализа текущего предложения на рынке, в том числе на фоне растущей ключевой ставки и усиления санкционного давления.

Анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «АВИТО», <https://www.avito.ru>;
- База данных о недвижимости «Яндекс Недвижимость», www.realty.yandex.ru;

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип – элитные квартиры;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва, САО.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

Таблица 7. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа

Наименование	Количество предложений, шт.	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Медиана цен предложения за кв. м, руб.
Квартиры	20+	650 000	1 100 000	875 000

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Местоположение и окружение

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Материал стен

Материал стен является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья.

Этаж расположения

Данная корректировка отражает тот факт, что квартиры на первых этажах стоят дешевле, чем квартиры на последующих этажах.

Общая площадь

При уменьшении (увеличении) площади, удельная стоимость 1 кв. м увеличивается (уменьшается).

Тип планировки

Цены на квартиры зависят от планировки помещений в них: изолированные (стоят дороже) / смежные комнаты, свободная планировки (стоят дороже) / несущие внутренние стены и т.п.

Внутренняя отделка

Данная корректировка отражает тот факт, что квартиры, пригодные для проживания и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем квартиры, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Другие факторы, влияющие на стоимость

Наличие мебели, техники

Наличие мебели и техники в хорошем состоянии увеличивает стоимость квартиры.

16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В результате проведенного анализа, оценщиком были сделаны следующие выводы.

Спрос и предложение

На рынке недвижимости объекта оценки существует достаточное предложение и спрос, на объекты, аналогичные объекту оценки.

Мотивация покупателей и продавцов

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).

- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 8. Определение срока экспозиции объекта оценки

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Элитные жилые квартиры	-
Степень ликвидности объекта оценки	Ниже средней	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	9	-

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

17.1 Обзор подходов к оценке

Основные подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Оценщик исходит из предположения, что объект оценки будет использоваться преимущественно для целей проживания, т.к. данный вариант использования является наиболее распространённым на рынке, т.е. будущий собственник не будет сдавать его в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобных объектов в зависимости от приносимых ими доходов, Оценщиком было принято решение не использовать доходный подход для определения стоимости объекта оценки.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нереконструируемого к применению для оценки жилых помещений на развитых рынках недвижимости.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета был использован только сравнительный подход к оценке, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

18. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

18.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади квартиры.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

18.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов для квартиры, являлись:

- Тип – элитные квартиры;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва, САО.

Таблица 9. Описание оцениваемых квартир, площадью 83,80 кв. м и подобранных аналогов³

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право долевой собственности/нет	Право требования/нет	Право требования/нет	Право требования/нет	Право требования/нет	Право требования/нет
Вид использования	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес	г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, Корпус R2	г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, Корпус R2	г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, Корпус R2	г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, Корпус R2	г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, Корпус R2	г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, Корпус R2
Особенности окружения и месторасположения	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»	ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»
Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Этаж расположения	20/41	9/41	26/41	2/41	22/41	3/41
Общая площадь, кв. м	83,80	83,6	96,00	95,50	96,20	95,60
Тип планировки	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка
Техническое состояние (отделка)	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка	Предчистовая отделка
Срок сдачи в эксплуатацию	1 кв. 2025 г.	1 кв. 2025 г.	1 кв. 2025 г.	1 кв. 2025 г.	1 кв. 2025 г.	1 кв. 2025 г.
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	–	72 015 347	91 805 450	71 179 838	89 906 673	76 216 268
Интернет-сайт	–	https://www.cian.ru/sale/flat/301041661/	https://www.cian.ru/sale/flat/311442451/	https://www.cian.ru/sale/flat/301041641/	https://www.cian.ru/sale/flat/311612779/	https://www.cian.ru/sale/flat/301041579/
Контактный телефон	–	8 (499) 704-84-56	8 (495) 137-46-07	8 (495) 137-46-07	8 (495) 137-46-07	8 (495) 137-46-07

Карта расположения Объекта оценки и аналогов не приводится, поскольку их месторасположение идентично.

³ Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

18.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов:

1. Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Для расчета корректировка была определена согласно данным сайта Ассоциации «СтатРиелт».

Таблица 10. Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рв ¹
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,96	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,96	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,91	0,96	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,90	0,95	0,93
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,96	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,93	0,96	0,95
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95

Источник <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/348-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3719-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2025>

Величина корректировки на торг принята учитывая месторасположение объекта на уровне среднего значения для квартир первичного рынка до 100 кв. м в размере -6,00%.

2. Условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

3. Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

4. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности, корректировка не требуется.

Таблица 11. Корректировка на имущественные права

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в права на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00

Источник <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3712-na-dolevuyu-sobstvennost-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

5. Корректировка на вид использования

Данная корректировка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Объект оценки, как и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид использования, корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости. Окружение объектов – экологически благоприятный район, в шаговой доступности парки, набережная, гимназии, элитные спортивные сооружения, Крестовский остров.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

7. Корректировка на общую площадь

При уменьшении (увеличении) площади, удельная стоимость 1 кв. м увеличивается (уменьшается).

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2024 г. «Квартиры», под ред. Лейфера Л. А. по следующей формуле:

$$y = 1,25 \times (\text{площадь кв. м})^{-0,08}$$

Окончательное значение корректировки на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = \left(\frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right) \times 100\%$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %;

Y_a – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью;

Y_o – регрессионное уравнение, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Рисунок 3. Корректировка на общую площадь

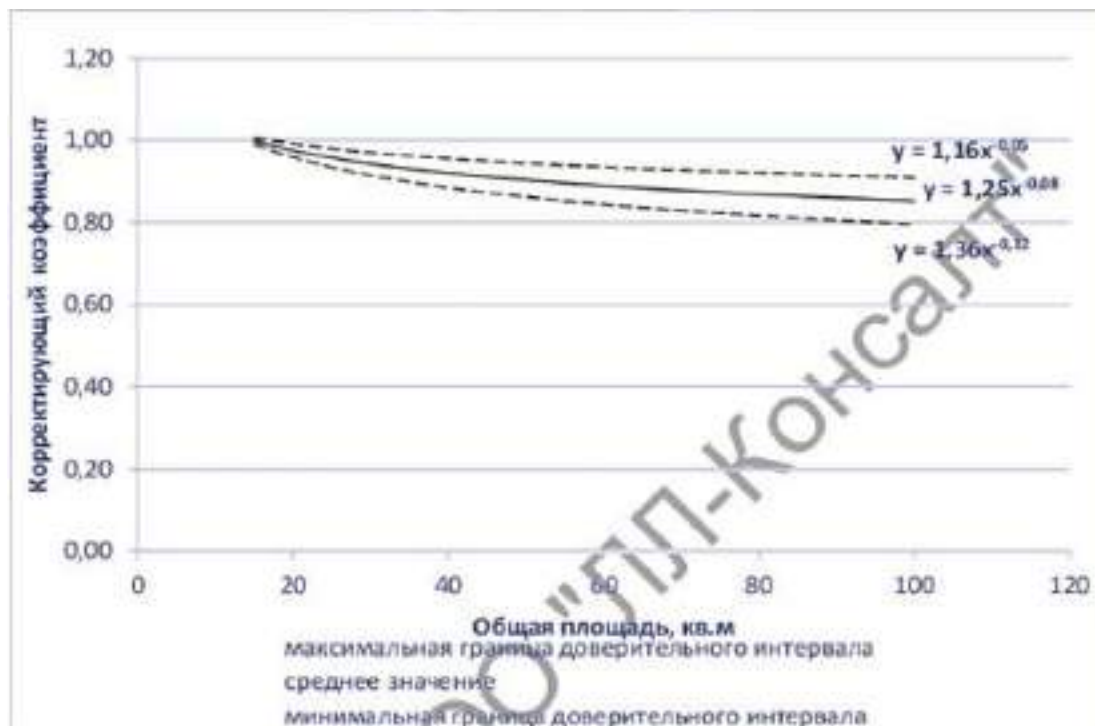


Таблица 12. Корректировка на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект Аналог № 1	Объект Аналог № 2	Объект Аналог № 3	Объект Аналог № 4	Объект Аналог № 5
Общая площадь, кв. м	83,80	83,60	96,00	95,50	96,20	95,60
Коэффициент	0,8771	0,8773	0,8676	0,8680	0,8675	0,8679
Корректировка, %	-	0,0%	1,1%	1,0%	1,1%	1,1%

8. Корректировка на материал стен

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на квартиры зависят от материала стен жилого дома, строительной серии, года постройки и т.п.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют существенных различий по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на этаж расположения

Данная корректировка отражает тот факт, что квартиры на более высоких этажах имеют лучший вид.

Оцениваемая квартира расположена выше 14 этажа и имеет лучшие видовые характеристики, чем аналоги №№1,3 и 5, величина корректировки составит 4,20%.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,93	0,98	0,96

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3713-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

10. Корректировка на количество комнат

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на квартиры зависят от количества комнат в них. Поскольку объект оценки и аналоги имеют свободную планировку, то данная корректировка не применялась.

11. Корректировка на тип планировки

Цены на квартиры зависят от планировки помещений в них: изолированные (стоят дороже) / смежные комнаты, свободная планировки (стоят дороже) / несущие внутренние стены и т.п.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

12. Корректировка на техническое состояние (отделку)

Данная корректировка отражает тот факт, что квартиры, пригодные для проживания и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных покупателей, чем квартиры, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

13. Корректировка на срок сдачи

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по данному параметру, то данная корректировка не применялась.

14. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Не выявлено дополнительных параметров, влияющих на стоимость объекта.

18.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n_i}{\sum_{i=1}^n (\frac{1}{n_i})}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 13. Расчет удельной рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	72 015 347	91 805 450	71 179 838	89 906 673	76 216 268
-	Общая площадь, кв. м	83,60	96,00	95,50	96,20	95,60
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	861 428	956 307	745 339	934 581	797 241
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
	Скорректированная удельная цена	809 742	898 929	700 619	878 506	749 407
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	809 742	898 929	700 619	878 506	749 407
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	809 742	898 929	700 619	878 506	749 407
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	809 742	898 929	700 619	878 506	749 407
5	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	809 742	898 929	700 619	878 506	749 407
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	809 742	898 929	700 619	878 506	749 407
7	Корректировка на площадь	0,0%	1,1%	1,0%	1,1%	1,1%
	Скорректированная удельная цена	809 742	908 817	707 625	888 170	757 650
8	Корректировка на тип дома	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	809 742	908 817	707 625	888 170	757 650
9	Корректировка на этаж расположение в доме	4,2%	0,0%	4,2%	0,0%	4,2%
	Скорректированная удельная цена	843 751	908 817	737 345	888 170	789 471
10	Корректировка на количество комнат	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	843 751	908 817	737 345	888 170	789 471
11	Корректировка на тип планировки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	843 751	908 817	737 345	888 170	789 471
12	Корректировка на техническое состояние (отделка), %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	843 751	908 817	737 345	888 170	789 471
13	Корректировка на срок сдачи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	843 751	908 817	737 345	888 170	789 471
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.	843 751	908 817	737 345	888 170	789 471
-	Коэффициент вариации, %					8%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	3	2	3
-	Удельный вес аналога, %	23,077%	23,077%	15,385%	23,077%	15,385%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная (справедливая) стоимость 1 кв. м, руб.					844 304

Для расчета стоимости каждого объекта оценки использовался полученный удельный показатель с учетом корректировки на общую площадь и этаж расположения (описание корректировок приведены в разделе 18.4 настоящего Отчета).

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

Таблица 14. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Этаж	Площадь, кв. м	Удельный показатель, руб. кв. м	Корректировка на площадь	Корректировка на этаж/расположение	Скорректированный удельный показатель, руб. кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Право требования по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-02-20А/2 на квартиру, расположенную в Корпусе R2, секция 2, этаж 20, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 220А	20	83,80	844 304	1,00	1,00	844 304	70 753 000
2	Право требования по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-02-21А/1 на квартиру, расположенную в Корпусе R2, секция 2, этаж 21, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 221А	21	83,90	844 304	1,00	1,00	844 304	70 837 000
3	Право требования по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-01-6А/1 на квартиру, расположенную в Корпусе R2, секция 1, этаж 6, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 106А	6	82,80	844 304	1,00	0,96	810 532	67 112 000
4	Право требования по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-01-11А/1 на квартиру, расположенную в Корпусе R2, секция 1, этаж 11, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 111А	11	83,50	844 304	1,00	0,96	810 532	67 679 000
5	Право требования по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-02-12G/1 на квартиру, расположенную в Корпусе R2, секция 2, этаж 12, номер на площадке 7, кол-во комнат 3, условный 212Ж	12	95,70	844 304	0,99	0,96	802 427	76 792 000
Итого:			429,70	-	-	-	-	353 173 000

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 19 февраля 2025 г. составляет 353 173 000 руб.

19. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

19.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

19.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

Анализ степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, не проводится, т.к. в рамках настоящего Отчета применялся только один подход к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

19.3 Определение итоговой рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Рыночная (справедливая) стоимость составляет:

- Сравнительный подход – **353 173 000 руб.**
- Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).
- Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

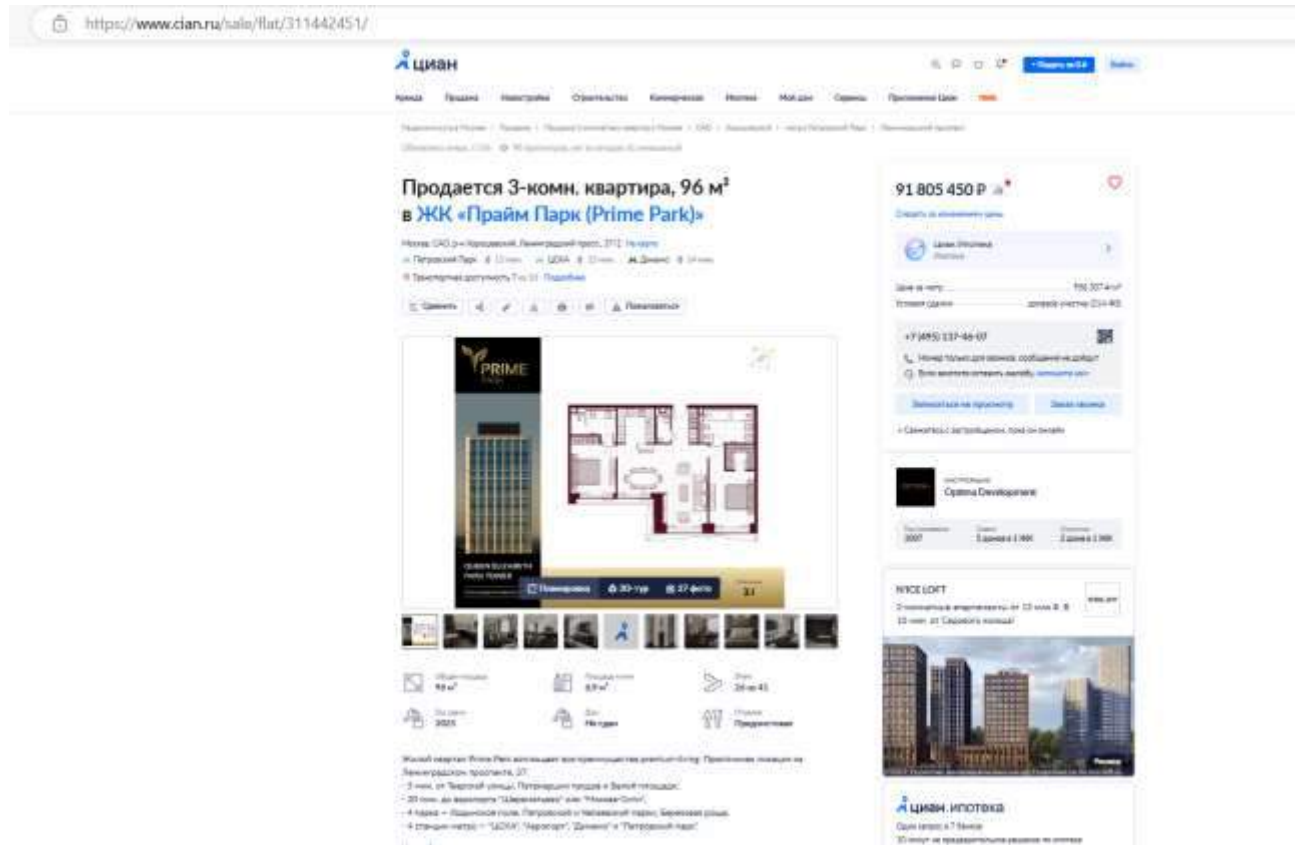
Поскольку рыночная (справедливая) стоимость была определена только одним сравнительным подходом к оценке, необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость прав требования по договорам участия в долевом строительстве на объекты долевого строительства, расположенные по строительному адресу: г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, по состоянию на 19 февраля 2025 г. составляет (округленно)*:

353 173 000 (Триста пятьдесят три миллиона сто семьдесят три тысячи) рублей.

**Согласно подп. 22 п.3 ст. 149 части 2 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.*

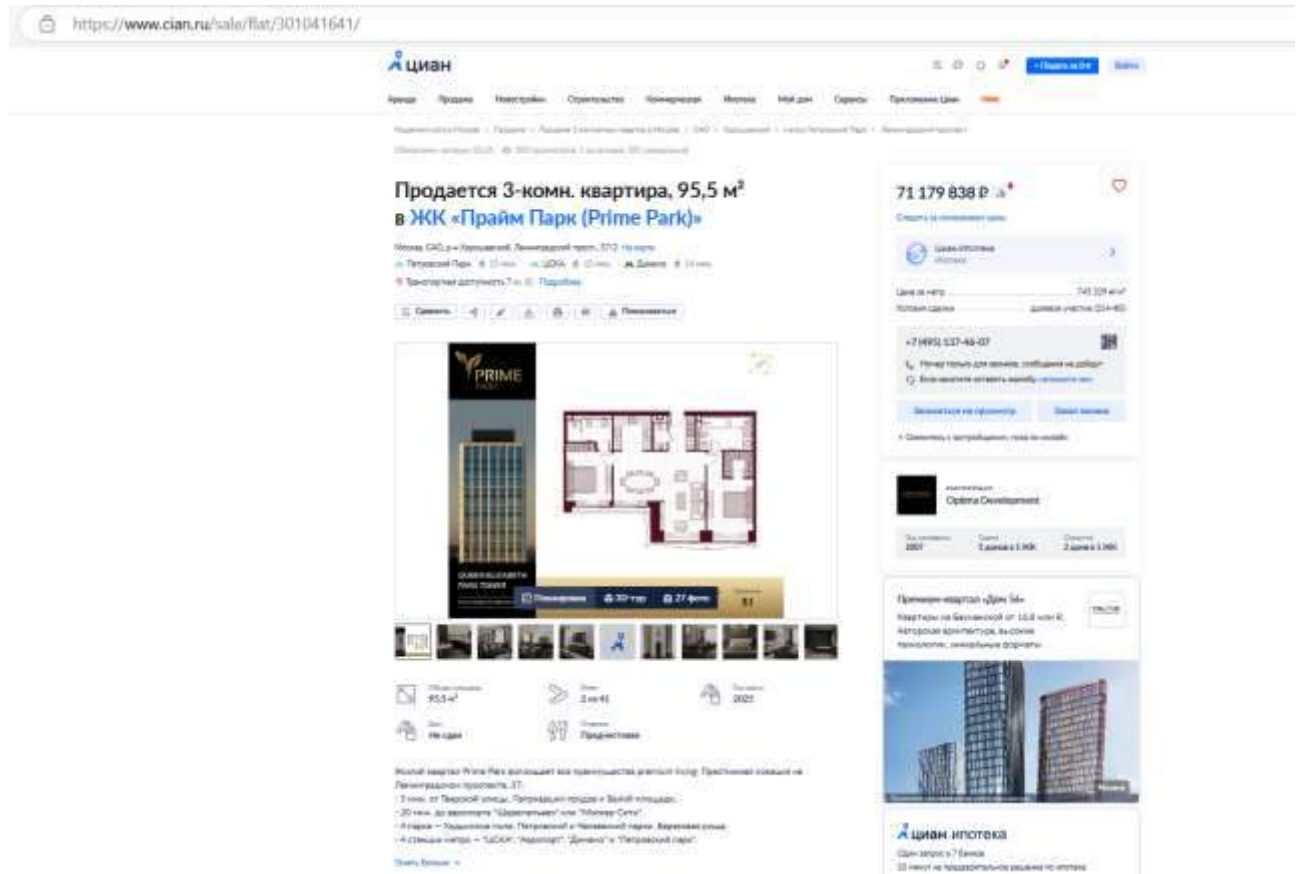
Аналог №2



Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

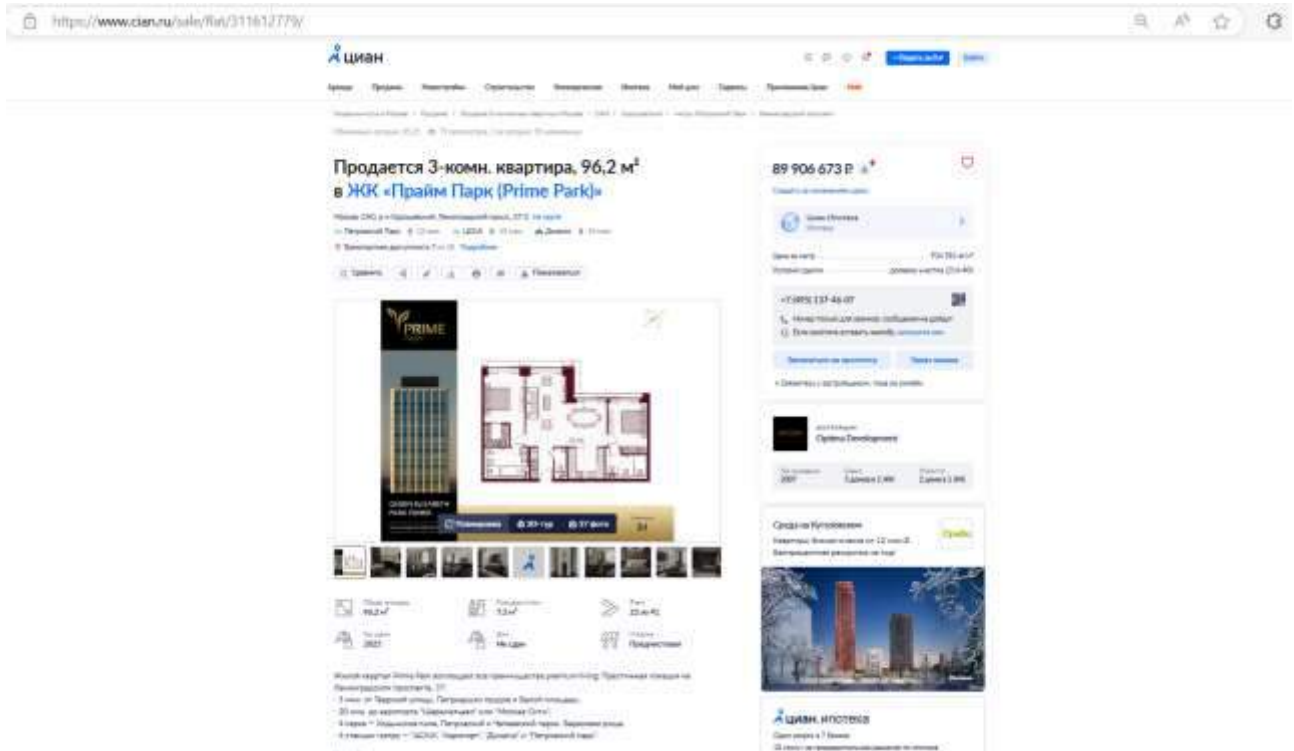
Аналог №3



Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

Аналог №4



Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

Аналог №5

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main title is "Продается 3-комн. квартира, 95,6 м² в ЖК «Прайм Парк (Prime Park)»". The price is listed as 76 216 268 Р. The listing includes a floor plan, a photo of the building, and a list of features such as "3-комн.", "95,6 м²", and "30 лет". The location is described as "Нева, САО р-н Нордской, Ленинградский пр-т, 213". The listing also includes a contact number for the agent and a link to the developer's website.

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-01-6A/1

г. Москва

19 февраля 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАЙМ ПАРК», в лице Гордеевой Одеси Петровны, действующей на основании Доверенности от 23 апреля 2024 года, удостоверенной Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за №77/049-н/77-2024-6-558, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ», в лице Директора центра альтернативных инвестиций Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 31/25 от 22 января 2025 года, удостоверенной Барановской Людмилой Игоревной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за №77/46-н/77-2025-5-135, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны;

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны» заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - «Договор») с нижеследующим:

1. Термины и определения

1.1. **Комплекс** – многофункциональный жилой комплекс (3.1 этап строительства), создаваемый по строительному адресу: г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, на земельном участке с кадастровым номером № 77:09:0005008:57 и земельном участке с кадастровым номером № 77:09:0005008:62, имеющий следующие характеристики:

	Корпус R2 (3.1 этап)
Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилье
Количество этажей	2-34-3В+3 этаж.
Общая площадь в кв.м.	62 496,59
Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стеновые из межэтажных перегородок (материалы: кирпич, керамические блоки, пеноплекс и др.)
Материал потолочных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	A
Класс сейсмостойкости	IV

Общая площадь здания, в том числе в подземном переходе 3.1 этапа строительства – 552 кв.м и мото-мест – 30 шт.

1.2. **Объект долевого строительства или Квартира** – жилое помещение, расположенное в соответствии с проектной документацией в Комплексе, имеющее основные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Характеристики Квартиры, указанные в Приложении № 1 являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Окончательные характеристики Квартиры будут определены после завершения строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указанные в документах кадастрового инженера и зафиксированные в техническом плане, который является неотъемлемым приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Комплекса, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса передать Участнику Квартиру, а Участник обязуется выполнять надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

Проектная общая площадь Квартиры, указанная в Приложении № 1 (далее - «**Общая площадь проектная**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

Фактическая общая площадь Квартиры (далее – «**Общая площадь фактическая**»), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или

строения. Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Общая площадь фактическая (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

Проектная общая приведенная площадь Квартиры, указанная в Приложении № 1 (далее - «**Общая приведенная площадь проектная**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Общей площади проектной и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3; для террас - 0,3; для веранд - 1,0. Проектная общая приведенная площадь Квартиры применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п.п. 3.1, 3.2 Договора.

Фактическая общая приведенная площадь Квартиры (далее - «**Общая приведенная площадь фактическая**»), состоящая из суммы Общей площади фактической и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Приведенная площадь фактическая используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п.п. 3.1, 3.2 Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 3.4 Договора.

Сторонами допускается отклонение Общей приведенной площади фактической от Общей приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5 % (Пять процентов). Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Квартиры»), местоположение Квартиры и техническое описание Квартиры содержится в Приложении № 1 к Договору.

2.2. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Комплекса. Почтовый адрес будет присвоен Комплексу (каждому из корпусов Комплекса) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.3. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства по Передаточному акту (Акту приема-передачи), составленному по форме Застройщика, в течение 12 (Двенадцати) месяцев с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию, но в любом случае не позднее 01 марта 2025 года.

2.4. Целью Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Комплекса и заключения настоящего Договора подтверждает следующие документы:

- a. Договор аренды земельного участка № М-09-002223 от 10.05.1995 и Дополнительное соглашение от 29.11.2017 к нему, заключенный между Застройщиком и Департаментом имущества города Москвы, по которому для целей строительства (создания) Комплекса предоставлен земельный участок с кадастровым № 77-09-0005008-57 площадью 36 874 кв.м. и земельный участок с кадастровым № 77-09-0005008-62 площадью 23 611 кв.м. (далее - «Земельный участок»);
- b. Разрешение на строительство № 77-213000-016104-2017 от 27.12.2017 (срок действия до 27.02.2026);
- c. Проектная декларация, информация о Застройщике и проекте строительства Комплекса, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС). Содержащаяся в ЕИСЖС информация, размещена на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.5. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора отсутствуют иные обременения права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Комплекса, кроме залога в силу закона по зарегистрированным Договорам участия в долевом строительстве.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве»). Застройщик вправе привлечь проектное финансирование для строительства (создания) Комплекса и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, с предоставлением в залог (ипотеку) банку права аренды на Земельный участок.

Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении указанной в Договоре Квартиры, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений. После подписания Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Квартиры.

Настоящим Участник подтверждает, что ему известно о том, что на части земельных участков с кадастровыми номерами 77-09-0005008-57, 77-09-0005008-62 расположены корпуса, входящие в состав Комплекса, строительство которых завершено (1 этап строительства), в отношении завершённых строительством объектов долевого строительства участниками зарегистрированы права собственности, также на части указанных земельных участков продолжается строительство Комплекса (Этапы 2, 3.1., 3.2, 4.1., 4.2.) и Застройщик заключает договоры долевого строительства в отношении объектов долевого строительства, входящих в состав Комплекса. Участник согласен и не возражает, что после оформления права собственности на Объект долевого строительства Застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве, передавать в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, в том числе ПАО «Сбербанк», права аренды земельных участков, и строящихся (создаваемых) на них объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), исключая объект долевого строительства, предусмотренный Договором, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств) и провести

деление/раздел/объединение/перераспределение земельных участков, необходимых для продолжения строительства Комплекса. При отчуждении Участником прав требования по настоящему Договору третьим лицам согласие Участника на действия, перечисленные в настоящем пункте, распространяются также на нового Участника, получение нового согласия не требуется.

2.6. Участник подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию о проекте и Объекте долевого строительства, ознакомился с проектной декларацией и иной информацией в отношении Застройщика и проекта строительства (Комплекса), размещенными на сайте <https://nashdom.ru>.

2.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – Федеральный закон № 218-ФЗ).

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается в силу подп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ.

3.2. Цена Договора определяется по следующей формуле:

$$P_d = P_1(np) \times S(np), \text{ где}$$

P_d - Цена Договора;

$P_1(np)$ - цена единицы Общей приведенной площади проектной (далее – «Цена единицы площади»), которая составляет 644 828,93 (Шестьсот сорок четыре тысячи восемьсот двадцать восемь) рублей 93 копейки, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S(np)$ - Общая приведенная площадь проектная - 82,80 (кв.м).

Общая площадь проектная - 82,80 (кв.м).

3.3. Цена Договора на момент его заключения составляет 53 391 835,40 (Пятьдесят три миллиона триста девяносто одна тысяча восемьсот тридцать пять) рублей 40 копеек, исходя из произведения Цены единицы площади и Общей приведенной площади проектной (НДС не облагается, в силу подп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ).

Оплата Участником Цены Договора осуществляется в безналичной форме в порядке, согласованном Сторонами в Приложении № 3 к Договору.

3.4. Цена Договора, указанная в п. 3.3 Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером, Общая площадь фактическая изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Общей площадью проектной, установленной в пункте 3.2 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

3.4.1. **Общая площадь фактическая** определяется Застройщиком на основании данных, полученных по результатам обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане здания, являющемся приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Комплекса.

При этом сумма доплаты (Участником) денежных средств, либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяются исходя из произведения разницы между превышающей 1 (Один) кв.м. **Общей площади фактической**, указанной в документации кадастрового инженера, и **Общей площадью проектной**, указанной в п. 3.2 Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере 644 828,93 (Шестьсот сорок четыре тысячи восемьсот двадцать восемь) рублей 93 копейки.

3.4.2. В случае увеличения **Общей площади фактической по отношению к Общей площади проектной**, более чем на 1 (Один) кв.м., Участник до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан оплатить Застройщику сумму доплаты, рассчитанную в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

3.4.3. В случае уменьшения **Общей площади фактической по отношению к Общей площади проектной**, более чем на 1 (Один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Участнику денежные средства в сумме, рассчитанной в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи) Объекта долевого строительства или иного документа к Договору, при условии предоставления Застройщику заявления с указанием реквизитов для возврата.

Уменьшение **Общей площади фактической по отношению к Общей площади проектной** в результате проведения Застройщиком отделочных работ в Квартире, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, не будет являться основанием для перерасчета (изменению) Цены договора.

3.4.4. При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в п. 3.4.2 Договора, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных об **Общей площади фактической** Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане здания (Комплекса).

3.4.5. Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в п. 3.4.3 Договора, при составлении и подписании дополнительного соглашения и (или) Передаточного акта (Акта приема-передачи) Объекта долевого строительства, или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником.

3.4.6. Указанная в абз. 2 п. 3.4.1 Договора стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной и применяется Сторонами исключительно в целях перерасчета цены Договора в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером **Общая площадь фактическая** изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с **Общей площадью проектной**, установленной в пункте 3.2 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

3.4.7. Проведение расчетов в соответствии с п. 3.4.2 или п. 3.4.3 Договора не препятствуют подписанию передаточного акта (Акта приема-передачи) Квартиры в соответствии с п. 5.4 Договора.

3.5. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Квартиру, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Квартиру, в случае их привлечения Участником.

3.6. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.7. Оплата по Договору производится Участником, указанным в преамбуле Договора. В случае осуществления оплаты денежных средств по Договору за Участника третьим лицом Участник обязан представить Застройщику документ – основание для принятия такой оплаты до момента перечисления денежных средств. В случае не предоставления такого документа денежные средства, полученные от третьего лица подлежат возврату с возложением на Участника ответственности, предусмотренной п. 8.3 Договора.

4. Обязательства и права Сторон

4.1. Обязательства и права Застройщика:

Застройщик имеет права и несет обязательства в объеме, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе:

4.1.1. Осуществляет строительство Комплекса в полном объеме в соответствии с проектной документацией.

4.1.2. Обеспечивает ввод Комплекса в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

4.1.3. Направляет денежные средства, уплаченные Участником, на создание (строительство) Комплекса в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

4.1.4. В сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему Квартиру по Передаточному акту (Акту приема-передачи). Обязательство по передаче Участнику Квартиры может быть исполнено Застройщиком досрочно, но, не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

4.1.5. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Комплекса/Корпуса Комплекса/Квартиры индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (далее и далее – юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета).

4.2. Обязательства и права Участника долевого строительства:

Участник имеет права и несет обязательства в объеме, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе:

4.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию.

4.2.2. В сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает Квартиру по Передаточному акту (Акту приема-передачи).

4.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) и до момента заключения договора управления Комплексом/Корпусом Комплекса с управляющей организацией, которая осуществляет управление Комплексом (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Комплекса/Корпуса Комплекса, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Комплексом/Корпусом Комплекса, содержанию общего имущества Комплекса с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) (до заключения договора управления Комплексом с Управляющей организацией. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия – на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Комплексе.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.2.4. Участник согласен, что после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Комплекс эксплуатируется управляющей организацией, определяемой Застройщиком при вводе Комплекса в эксплуатацию. Участник обязан в дату подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) заключить договор с управляющей организацией.

4.2.5. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи).

4.2.6. Участник самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект долевого строительства и услуг третьих лиц по регистрации Договора, Соглашений и права собственности Участника на Квартиру, в случае их привлечения Участником.

4.3. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Комплекса/Корпуса Комплекса/Квартиры выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Корпуса Здания и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

5. Передача Квартиры Участнику

Застройщик передает Участнику Квартиру после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, но не позднее предусмотренного Договором срока, в следующем порядке:

5.1. Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до начала передачи, Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принять Квартиру и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве».

Сообщение о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

5.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения указанного в п. 5.1 Договора сообщения о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник обязан принять от Застройщика Квартиру по Передаточному акту (Акту приема-передачи), качество которой должно соответствовать проектной документации и Договору.

Передача Квартиры производится по рабочим дням с 9 до 18 часов местного времени. Застройщик вправе предложить в вышеуказанном сообщении точное время приема Квартиры. Если Участник не согласен с этим временем, он обязан в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента получения сообщения известить об этом Застройщика любым доступным способом, предусмотренным Договором. После этого Стороны согласовывают точное время приемки Квартиры. В отсутствие извещения Участника о невозможности приемки Квартиры в предложенное время, Участник считается согласившимся с предложенным Застройщиком временем.

5.3. При наличии у Участника каких-либо замечаний к Квартире, в том числе связанных с её отделкой, Стороны одновременно с Передаточным актом (Актом приема-передачи) подписывают протокол замечаний в отношении Квартиры с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Квартире/отделке Квартиры. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Квартиры/отделки Квартиры. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.

Не допускается устранение недостатков силами Участника с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего пункта влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока, установленного настоящим Договором.

Не допускается отказ Участника от подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) в отсутствие в Объекте долевого строительства существенных недостатков или недостатков, приведших к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства или делающих данный Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

5.4. Если Участник в оговоренный в п. 5.2 Договора срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи), Застройщик по истечении двух месяцев с даты отправки Застройщиком сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, указанного в п. 5.1 Договора, составляет односторонний акт о передаче Квартиры, при условии если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом с момента составления Застройщиком одностороннего акта передачи Квартиры. Ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

При этом под уклонением Участника от принятия Квартиры понимается не подписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта (Акта приема-передачи) и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Квартиры/отделке Квартиры, направленной Застройщику в порядке, предусмотренном Договором.

5.5. В Передаточном акте (Акте приема-передачи) указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры, а также иная информация по усмотрению Сторон. При подписании Передаточного акта (Акта приема-передачи) Участнику передается инструкция по эксплуатации Квартиры (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая содержит необходимую, достаточную и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, о сроке службы Квартиры и входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.6. Обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи).

5.7. С даты подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) до государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник не вправе изменять функциональное назначение Квартиры, а также проводить в ней перепланировку (переоборудование). Участник вправе проводить любые ремонтные работы Квартиры только в соответствии с регламентом, утвержденным Застройщиком и/или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Комплекса/Корпуса Комплекса.

В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в полном объеме несет Участник.

6. Гарантии качества, гарантийный срок на Квартиру

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества передаваемой Участнику Квартиры является полученное Застройщиком в установленном законом порядке разрешение на ввод Комплекса/Корпуса Комплекса в эксплуатацию.

6.2. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта (Акта приема-передачи) или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, составляет 12 (Двенадцать) месяцев и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику по Передаточному акту (Акту приема-передачи). Гарантийный срок на материалы, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, равен гарантийному сроку, установленному производителем данных материалов.

6.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации, приведшим к ухудшению ее качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника утрату права на устранение недостатков, устранение которых производится силами Участника или привлеченными им лицами, за счет Застройщика.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Квартиры, Корпуса или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ремонта Квартиры, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

7. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- право аренды Земельного участка, предоставленного для строительства Комплекса;
- строящийся на этом Земельном участке Комплекс.

7.2. Залогом обеспечиваются исполнение следующих обязательств Застройщика:

- возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных федеральными законами и/или Договором;

- уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

7.3. В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» Застройщик осуществляет уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд (Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства) до государственной регистрации Договора.

7.4. Настоящим Участник выражает свое согласие на межевание/раздел/объединение/ перераспределение/ выдел Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Корпусом Комплекса и прилегающей к Корпусу Комплекса территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости.

Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим межеванием/разделом/перераспределением/выделом Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, и образованием земельного участка под Корпусом Комплекса и прилегающей к Корпусу Комплекса территории. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Корпусом Комплекса, и

государственной регистрации Застройщиком права аренды на данный земельный участок, у Участника возникает право залога права аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога права аренды на Земельный участок, указанный в п. 2.4 Договора.

7.5. Подписывая настоящий Договор, Участник (его правопреемники в результате универсального правопреемства и (или) уступки прав) выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, в том числе ПАО «Сбербанк», права аренды Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), исключая объект долевого строительства по настоящему Договору, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств).

7.6. При необходимости в целях межевания/раздела/ объединения/перераспределения/ выдела Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в случаях, предусмотренных положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств по п. 3.4.2 и/или п. 4.2.3 Договора, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 0,1 % от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения порядка и сроков оплаты, предусмотренных Приложением № 3 к Договору (в частности перечисления Застройщику денежных средств в счет оплаты по Договору ранее его государственной регистрации, перечисления денежных средств за третье лицо без предоставления документов- оснований и т.д.), Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных нарушений (в том числе банковскую комиссию за возврат Участнику или иному Плательщику денежных средств; наложенных на Застройщика за данные нарушения штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.4. Суммы штрафных санкций (пени, штрафы), суммы убытков, подлежащих уплате/возмещению Участником долевого строительства, уплачиваются/возмещаются за счет собственных денежных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

10.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по исполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

10.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11. Заключительные положения

11.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и даты Договора.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

11.5. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Корпуса Комплекса/Комплекса/Квартиры, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Корпуса Комплекса/Комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

11.6. Участник долевого строительства подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на внесение любых изменений в проектную документацию, в т.ч. изменения, связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, изменением фасада, внутренних инженерных систем, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Переустройство внутренних перегородок, а также изменение Приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5 % (Пять процентов) не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика и не требует дополнительного внесения изменений в Договор. Подписание отдельного соглашения не требуется.

В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Объекте долевого строительства (без ухудшения качественных характеристик) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, являющиеся безоговорочными, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. С факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Комплекса, Застройщик информирует Участника путем размещения данной информации в сети Интернет и/или иных средствах массовой информации.

11.7. Стороны обязаны немедленно известить друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

11.8. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.primetpark.ru, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете), размещенную в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте nashdom.rf. У Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика с даты получения уведомления об изменении реквизитов.

11.9. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 11.8 Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – «Сторона-получатель») уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – «Сторона-отправитель»);

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

11.10. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

11.11. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Корпуса Комплекса/Комплекса поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Корпуса Здания/Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

11.12. Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик до даты государственной регистрации прекращения права аренды Застройщика на Земельный участок, оставляет за собой право определить порядок движения (организацию движения) автотранспорта на территории Земельного участка или его части, а также режим использования данного Земельного участка или его части.

11.13. Стороны пришли к соглашению, что обязанность Застройщика по подаче в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявления и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, является встречной (ч. 1 ст. 328 ГК РФ) по

ошению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии Приложением № 3 Договора и подлежит исполнению Застройщиком в течение 14 (четырнадцать) рабочих дней, с момента получения уведомления от банка получателя/авизирующего банка об исполнении Участником долевого строительства обязательства по открытию аккредитива. В случае неисполнения Участником в предусмотренный Договором срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения вышеуказанного обязательства по подаче заявления и документов для государственной регистрации Договора (ч. 2 ст. 328 ГК РФ).

11.14. Расходы на регистрацию настоящего Договора в управлении Росреестра и последующей регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Стороны несут самостоятельно, в порядке и размерах установленными действующим законодательством, на момент совершения таких действий.

11.15. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации

11.16. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

11.17. Договор признается заключенным с момента его государственной регистрации.

12. Приложения к Договору

12.1. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- 12.1.1. Приложение № 1 – План Квартиры, местоположение Квартиры на этаже Корпуса Комплекса и техническое описание Квартиры.
- 12.1.2. Приложение № 2 – Вариант отделки Квартиры.
- 12.1.3. Приложение № 3 – Порядок оплаты Цены Договора.

13. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**
119017, г. Москва, Большая Ордынка, д.44,
стр. 1, 1 этаж, комната №2
ОГРН: 5167746451839
ИНН: 7714964540
КПП: 770601001
Расчетный счет: 4070261093800075159
БИК: 044525225
Банк ПАО СБЕРБАНК
Корр. счет 30101810400000000225

Участник долевого строительства:

**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»**
Юридический адрес: 123001, г. Москва,
ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1
Почтовый адрес для получения корреспонденции:
123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32,
стр.1.
ИНН: 7728142469
КПП: 770301001
Расчетный счет: 40701810601850004020
Банк АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва
Корр. Счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Контактный телефон: +74957973152
Электронный адрес: info@alfacapital.ru

Действующая по доверенности


/Гордеева О.П./

Директор центра Альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности


/Антипов Н.Н./

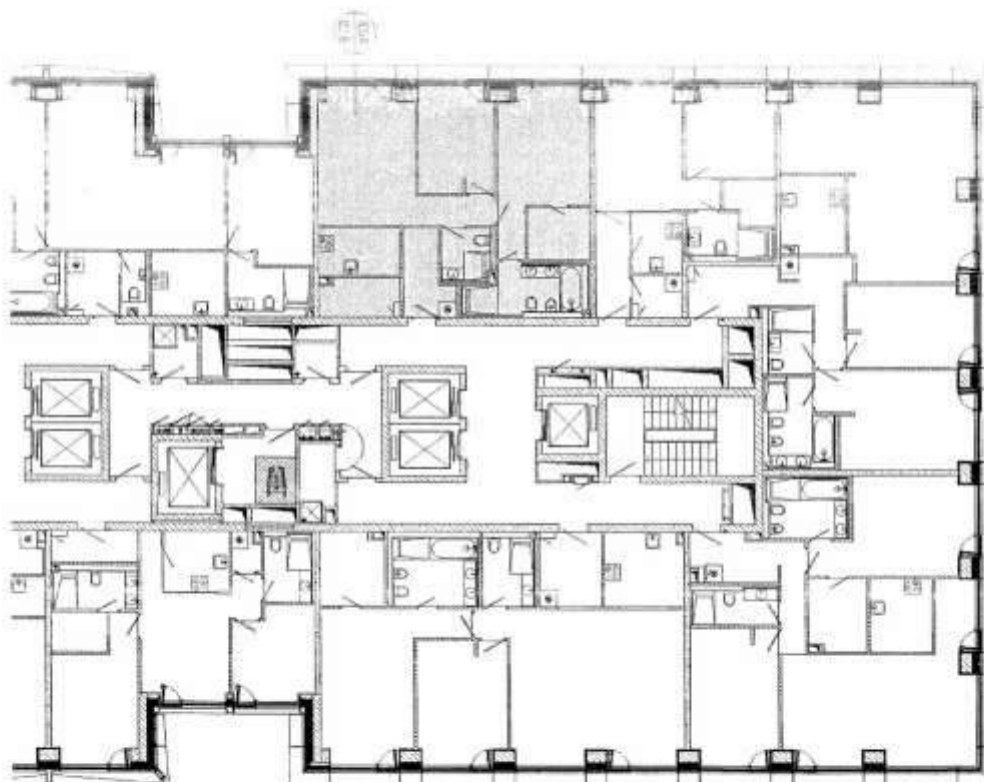
Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДДУ/R2-01-6A/1 от "19" февраля 2025 г.

План Квартиры, местоположение Квартиры на этаже Корпуса Комплекса и техническое описание Квартиры.

Квартира в соответствии с проектной документацией входит в состав Комплекса (3.1 этап строительства) и расположена в Корпусе R2, секция 1, этаж 6, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 106А, общая площадь проектная - 82,80 кв.м., Общая приведенная площадь проектная - 82,80 кв.м., имеет следующие основные характеристики:

Условный номер	Назначение	Этаж, на котором расположена Квартира	Помещение	Общая площадь проектная, м ²	Количество комнат	Площадь комнат проектная, м ²		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная) м ²		Общая приведенная площадь проектная, м ²
						Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²	
106А	жилое помещение	6	1	82,80	3	1	17,00	Кухня-столовая	5,20	82,80
						2	11,50	Коридор	5,20	
						3	22,10	Спальня	4,20	
								Сан узел	8,90	
							Гардеробная	4,60		
								Сан узел	4,00	

План расположения Квартиры на этаже и планировка Квартиры



квартира, являющаяся объектом долевого строительства по Договору, выделена серым цветом. Планировка Квартиры определена на основании проектной документации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**

Действующая по доверенности



Гордеева О.П./

Участник долевого строительства:

**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»**

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности



Антипов Н.Н./

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДДУ/R2-01-6А/1 от "19" февраля 2025 г.

Вариант отделки «WHITE BOX»

После ввода Комплекса в эксплуатацию, до передачи Квартиры Участнику, Застройщик обязуется выполнить в Квартире комплекс отделочных работ, который включает в себя следующие работы:

- Устройство внутренних перегородок;
- Предварительная отделка стен, кроме стен в помещении санузлов;
- Выполнение черновой стяжки пола с предварительной звукоизоляцией;
- Установка входной двери;
- Электрические Инженерные Системы
 - Разводка внутриквартирных сетей освещения;
 - Разводка внутриквартирных силовых сетей;
 - Разводка сети интернета, IP-телевидение и IP телефонизация согласно проекту (в каждой комнате, за исключением гардеробных, кухни, санузлов и постирочных);
 - Установка внутриквартирного шита с проектным наполнением средствами безопасности;
 - Монтаж систем пожарной сигнализации и системы речевого оповещения (согласно проекту);
- Механические Инженерные Системы
 - Разводка труб системы отопления;
 - Установка конвекторов системы отопления;
 - Точка подключения для холодоснабжения;
 - Точка подключения для вентиляционных коробов (вытяжка) в кухнях и ванных комнатах;
 - Точка подключения системы приточной вентиляции (определяется в соответствии с проектной документацией);
 - Точка подключения ГВС (горячее водоснабжение) и ХВС (холодное водоснабжение), без выполнения разводки трубопроводов внутри жилых и нежилых помещений водопроводов;
 - Точка подключения канализации с установкой желобов под прокладку трубопровода, без выполнения разводки трубопроводов внутри помещений.

«Заявитель гарантирует и соглашается, что в результате выполнения Застройщиком в Квартире отделочных работ Общей фактической площади и общей площади помещений Квартиры будет меньше, чем в соответствии с Общей площадью фактической и Общей площадью, приведенной в соответствии с проектной документацией, в связи с выполнением работ по устройству»

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**

Действующая по доверенности


/Гордеева О.П./

Участник долевого строительства:

**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»**

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности


/Антипов Н.Н./

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДДУ/R2-01-6A/I от "19" февраля 2025 г.

Порядок оплаты цены Договора

1. Участник оплачивает Застройщику цену Договора в сумме 53 391 835,40 (Пятьдесят три миллиона триста девяносто одна тысяча восемьсот тридцать пять) рублей 40 копеек с использованием аккредитива, как формы безналичных расчетов.

2. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора открыть в пользу Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА БАНК" (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1326 выдана Банком России "16" января 2015 г.), ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971, КПП 770801001, корр.счет № 30101810200000000593 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному округу, БИК - 044525593, (далее – «Банк АО "АЛЬФА БАНК"») на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник по настоящему Договору;
- банком-эмитентом выступает Банк АО "АЛЬФА БАНК";
- исполняющим банком выступает Банк АО "АЛЬФА БАНК";
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик;
- банком получателя и исполняющим банком выступает - ПАО Сбербанк;
- сумма аккредитива - 53 391 835,40 (Пятьдесят три миллиона триста девяносто одна тысяча восемьсот тридцать пять) рублей 40 копеек;

тридцать пять) рублей 40 копеек;

- срок действия аккредитива - 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- условием исполнения Аккредитива является представление Застройщиком, в том числе через Банк

получателя, исполняющему Банку заверенную подписью и оттиском печати Государственного казенного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (ГКУ «МФЦ») оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации договора в Едином государственном реестре недвижимости, или нотариально заверенной копии такой выписки, подтверждающей регистрацию Договора участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-01-6A/I от "19" февраля 2025 г. где в качестве участника долевого строительства указан Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ».

- расходы по открытию, ведению и исполнению аккредитива несет Участник;
- окончательным расчетом аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

В случае отказа в регистрации настоящего Договора денежные средства, внесенные, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Платеж по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится исполняющим банком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления получателем средств документов в, исполняющий банк, посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на банковский счет Застройщика, указанный в разделе 13 Договора.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте Договора, на аккредитив, открытый Банком АО "АЛЬФА БАНК" для осуществления расчетов по оплате Цены Договора на условиях, указанных в данном пункте Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»

Действующая по доверенности



/Гордеева О.П./

Участник долевого строительства:

ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности



/Актипов Н.Н./



ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-01-11A/1

г. Москва

"19" февраля 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК», в лице Гордеевой Олеси Петровны, действующей на основании Доверенности от 23 апреля 2024 года, удостоверенной Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за №77/649-н/77-2024-6-558, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ», в лице Директора центра альтернативных инвестиций Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 31/25 от 22 января 2025 года, удостоверенной Барановской Людмилой Игоревной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за №77/46-н/77-2025-5-135, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны,

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. **Комплекс** – многофункциональный жилой комплекс (3.1 этап строительства), создаваемый по строительному адресу: г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, на земельном участке с кадастровым номером № 77:09:0005008:57 и земельном участке с кадастровым номером № 77:09:0005008:62, имеющий следующие характеристики:

	Корпус R2 (3.1 этап)
Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	2-34-38+3 подз.
Общая площадь в кв.м.	63 496,59
Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	A ++
Класс сейсмостойкости	V

Общее количество машино-мест в подземном паркинге 3.1 этапа строительства - 557 штук и мото-мест - 30 штук.

1.2. **Объект долевого строительства или Квартира** – жилое помещение, расположенное в соответствии с проектной документацией в Комплексе, имеющее основные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Характеристики Квартиры, указанные в Приложении № 1 являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Окончательные характеристики Квартиры будут определены после завершения строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указанные в документах кадастрового инженера и зафиксированные в техническом плане, который является неотъемлемым приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Комплекса, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса передать Участнику Квартиру, а Участник обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

Проектная общая площадь Квартиры, указанная в Приложении № 1 (далее - «**Общая площадь проектная**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

Фактическая общая площадь Квартиры (далее – «**Общая площадь фактическая**»), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или

строительного учета. Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Общая площадь фактическая (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

Проектная общая приведенная площадь Квартыры, указанная в Приложении № 1 (далее - «**Общая приведенная площадь проектная**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы общей площади проектной и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3; для террас - 0,3; для веранд - 1,0. Проектная общая приведенная площадь Квартыры применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п.п. 3.1, 3.2 Договора.

Фактическая общая приведенная площадь Квартыры (далее - «**Общая приведенная площадь фактическая**»), состоящая из суммы общей площади фактической и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартыры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Приведенная площадь фактическая используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п.п. 3.1, 3.2 Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 3.4 Договора.

Сторонами допускается отклонение общей приведенной площади фактической от общей приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5 % (Пять процентов). Изменение площади Квартыры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Квартыры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартыры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «**Планировка Квартыры**»), местоположение Квартыры и техническое описание Квартыры содержится в Приложении № 1 к Договору.

2.2. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Комплекса. Почтовый адрес будет присвоен Комплексу (каждому из корпусов Комплекса) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.3. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства по Передаточному акту (Акту приема-передачи), составленному по форме Застройщика, в течение 12 (Двенадцати) месяцев с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию, но в любом случае не позднее 01 марта 2025 года.

2.4. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Комплекса и заключения настоящего Договора подтверждают следующие документы:

- а. Договор аренды земельного участка № М-09-002223 от 10.05.1995 и Дополнительное соглашение от 29.11.2017 к нему, заключенный между Застройщиком и Департаментом имущества города Москвы, по которому для целей строительства (создания) Комплекса предоставлен земельный участок с кадастровым № 77:09:0005008:57 площадью 36 874 кв.м, и земельный участок с кадастровым № 77:09:0005008:62 площадью 23 611 кв.м, (далее - «**Земельный участок**»);
- б. Разрешение на строительство № 77-213000-016104-2017 от 27.12.2017 (срок действия до 27.02.2026);
- с. Проектная декларация, информация о Застройщике и проекте строительства Комплекса, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС). Содержащаяся в ЕИСЖС информация, размещена на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.5. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора отсутствуют иные обременения права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Комплекса, кроме залога в силу закона по зарегистрированным Договорам участия в долевом строительстве.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве»). Застройщик вправе привлечь проектное финансирование для строительства (создания) Комплекса и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, с предоставлением в залог (ипотеку) банку права аренды на Земельный участок.

Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении указанной в Договоре Квартыры, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений. После подписания Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Квартыры.

Настоящим Участник подтверждает, что ему известно о том, что на части земельных участков с кадастровыми номерами 77:09:0005008:57, 77:09:0005008:62 расположены корпуса, входящие в состав Комплекса, строительство которых завершено (1 этап строительства), в отношении завершенных строительством объектов долевого строительства участниками зарегистрированы права собственности, также на части указанных земельных участков продолжается строительство Комплекса (Этапы 2, 3.1., 3.2, 4.1., 4.2.) и Застройщик заключает договоры долевого строительства в отношении объектов долевого строительства, входящих в состав Комплекса. Участник согласен и не возражает, что после оформления права собственности на Объект долевого строительства Застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве, передавать в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, в том числе ПАО «Сбербанк», права аренды земельных участков, и строящихся (создаваемых) на них объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), исключая объект долевого строительства, предусмотренный Договором, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств) и провести

соединение/раздел/объединение/перераспределение земельных участков, необходимых для продолжения строительства Комплекса. При отчуждении Участником прав требования по настоящему Договору третьим лицам согласно Участника и действия, перечисленные в настоящем пункте, распространяются также на нового Участника, получение нового согласия не требуется.

2.6. Участник подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию о проекте и Объекте долевого строительства, ознакомился с проектной декларацией и иной информацией в отношении Застройщика и проекта строительства (Комплекса), размещенными на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – Федеральный закон № 218-ФЗ).

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается в силу подп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ.

3.2. Цена Договора определяется по следующей формуле:

$P_d = P_1(np) \times S(np)$, где

P_d - Цена Договора;

$P_1(np)$ – цена единицы Общей приведенной площади проектной (далее – «Цена единицы площади»), которая составляет 663 692,27 (Шестьсот шестьдесят три тысячи шестьсот девяносто два) рубля 27 копеек, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S(np)$ – Общая приведенная площадь проектная - 83,50 (кв.м).

Общая площадь проектная - 83,50 (кв.м).

3.3. Цена Договора на момент его заключения составляет 55 418 304,55 (Пятьдесят пять миллионов четыреста восемнадцать тысяч триста четыре) рубля 55 копеек, исходя из произведения Цены единицы площади и Общей приведенной площади проектной (НДС не облагается, в силу подп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ).

Оплата Участником Цены Договора осуществляется в безналичной форме в порядке, согласованном Сторонами в Приложении № 3 к Договору.

3.4. Цена Договора, указанная п. 3.3 Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером, Общая площадь фактическая изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Общей площадью проектной, установленной в пункте 3.2 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

3.4.1. Общая площадь фактическая определяется Застройщиком на основании данных, полученных по результатам обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане здания, являющемся приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Комплекса.

При этом сумма доплаты (Участником) денежных средств, либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяются исходя из произведения разницы между превышающей 1 (Один) кв.м. Общей площади фактической, указанной в документации кадастрового инженера, и Общей площадью проектной, указанной в п. 3.2 Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере 663 692,27 (Шестьсот шестьдесят три тысячи шестьсот девяносто два) рубля 27 копеек.

3.4.2. В случае увеличения Общей площади фактической по отношению к Общей площади проектной, более чем на 1 (Один) кв.м., Участник до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан оплатить Застройщику сумму доплаты, рассчитанную в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

3.4.3. В случае уменьшения Общей площади фактической по отношению к Общей площади проектной, более чем на 1 (Один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Участнику денежные средства в сумме, рассчитанной в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи) Объекта долевого строительства или иного документа к Договору, при условии предоставления Застройщику заявления с указанием реквизитов для возврата.

Уменьшение Общей площади фактической по отношению к Общей площади проектной в результате проведения Застройщиком отделочных работ в Квартире, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, не будет являться основанием для перерасчета (изменения) Цены договора.

3.4.4. При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в п. 3.4.2 Договора, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных об Общей площади фактической Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане здания (Комплекса).

3.4.5. Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в п. 3.4.3 Договора, при составлении и подписании дополнительного соглашения и (или) Передаточного акта (Акта приема-передачи) Объекта долевого строительства, или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником.

3.4.6. Указанная в абз. 2 п. 3.4.1 Договора стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной и применяется Сторонами исключительно в целях перерасчета цены Договора в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером Общая площадь фактическая изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Общей площадью проектной, установленной в пункте 3.2 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

3.4.7. Проведение расчетов в соответствии с п. 3.4.2 или п. 3.4.3 Договора не препятствуют подписанию передаточного акта (Акта приема-передачи) Квартиры в соответствии с п. 5.4 Договора.

3.5. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Квартиру, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Квартиру, в случае их привлечения Участником.

3.6. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.7. Оплата по Договору производится Участником, указанным в преамбуле Договора. В случае осуществления оплаты денежных средств по Договору за Участника третьим лицом Участник обязан представить Застройщику документ – основание для принятия такой оплаты до момента перечисления денежных средств. В случае не предоставления такого документа денежные средства, полученные от третьего лица подлежат возврату с возложением на Участника ответственности, предусмотренной п. 8.3 Договора.

4. Обязательства и права Сторон

4.1. Обязательства и права Застройщика:

Застройщик имеет права и несет обязательства в объеме, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе:

4.1.1. Осуществляет строительство Комплекса в полном объеме в соответствии с проектной документацией.

4.1.2. Обеспечивает ввод Комплекса в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

4.1.3. Направляет денежные средства, уплаченные Участником, на создание (строительство) Комплекса в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

4.1.4. В сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему Квартиру по Передаточному акту (Акту приема-передачи). Обязательство по передаче Участнику Квартиры может быть исполнено Застройщиком досрочно, но, не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

4.1.5. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Комплекса/Корпуса Комплекса/Квартиры индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (далее – «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

4.2. Обязательства и права Участника долевого строительства:

Участник имеет права и несет обязательства в объеме, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе:

4.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию.

4.2.2. В сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает Квартиру по Передаточному акту (Акту приема-передачи).

4.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) и до момента заключения договора управления Комплексом/Корпусом Комплекса с управляющей организацией, которая осуществляет управление Комплексом (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Комплекса/Корпуса Комплекса, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Комплексом/Корпусом Комплекса, содержанию общего имущества в Комплексе с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) (до заключения договора управления Комплексом с Управляющей организацией. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Комплексе.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.2.4. Участник согласен, что после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Комплекс эксплуатируется управляющей организацией, определяемой Застройщиком при вводе Комплекса в эксплуатацию. Участник обязан в дату подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) заключить договор с управляющей организацией.

4.2.5. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи).

4.2.6. Участник самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект долевого строительства и услуг третьих лиц по регистрации Договора, Соглашений и права собственности Участника на Квартиру, в случае их привлечения Участником.

4.3. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Комплекса/Корпуса Комплекса/Квартиры выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Корпуса Здания и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

5. Передача Квартиры Участнику

Застройщик передает Участнику Квартиру после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, но не позднее предусмотренного Договором срока, в следующем порядке:

5.1. Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до начала передачи, Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принять Квартиру и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве».

Сообщение о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

5.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения указанного в п. 5.1 Договора сообщения о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник обязан принять от Застройщика Квартиру по Передаточному акту (Акту приема-передачи), качество которой должно соответствовать проектной документации и Договору.

Передача Квартиры производится по рабочим дням с 9 до 18 часов местного времени. Застройщик вправе предложить в вышеуказанном сообщении точное время приема Квартиры. Если Участник не согласен с этим временем, он обязан в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента получения сообщения известить об этом Застройщика любым доступным способом, предусмотренным Договором. После этого Стороны согласовывают точное время приемки Квартиры. В отсутствие извещения Участника о невозможности приема Квартиры в предложенное время, Участник считается согласившимся с предложенным Застройщиком временем.

5.3. При наличии у Участника каких-либо замечаний к Квартире, в том числе связанных с её отделкой, Стороны одновременно с Передаточным актом (Актом приема-передачи) подписывают протокол замечаний в отношении Квартиры с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Квартире/отделке Квартиры. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Квартиры/отделки Квартиры. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.

Не допускается устранение недостатков силами Участника с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего пункта влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока, установленного настоящим Договором.

Не допускается отказ Участника от подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) в отсутствие в Объекте долевого строительства существенных недостатков или недостатков, приведших к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства или делающих данный Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

5.4. Если Участник в оговоренный в п. 5.2 Договора срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи), Застройщик по истечении двух месяцев с даты отправки Застройщиком сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, указанного в п. 5.1 Договора, составляет односторонний акт о передаче Квартиры, при условии если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом с момента составления Застройщиком одностороннего акта передачи Квартиры. Ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

При этом под уклонением Участника от принятия Квартиры понимается не подписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта (Акта приема-передачи) и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Квартиры/отделке Квартиры, направленной Застройщику в порядке, предусмотренном Договором.

5.5. В Передаточном акте (Акте приема-передачи) указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры, а также иная информация по усмотрению Сторон. При подписании Передаточного акта (Акта приема-передачи) Участнику передается инструкция по эксплуатации Квартиры (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая содержит необходимую, достоверную и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, о сроке службы Квартиры и входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.6. Обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи).

5.7. С даты подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) до государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник не вправе изменять функциональное назначение Квартиры, а также проводить в ней перепланировку (переоборудование). Участник вправе проводить любые ремонтные работы Квартиры только в соответствии с регламентом, утвержденным Застройщиком и/или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Комплекса/Корпуса Комплекса.

В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в полном объеме несет Участник.

6. Гарантии качества, гарантийный срок на Квартиру

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества передаваемой Участнику Квартиры является полученное Застройщиком в установленном законом порядке разрешение на ввод Комплекса/Корпуса Комплекса в эксплуатацию.

6.2. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта (Акта приема-передачи) или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, составляет 12 (Двенадцать) месяцев и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику по Передаточному акту (Акту приема-передачи). Гарантийный срок на материалы, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, равен гарантийному сроку, установленному производителем данных материалов.

6.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации, приведшим к ухудшению ее качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника утрату права на устранение недостатков, устранение которых производится силами Участника или привлеченными им лицами, за счет Застройщика.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Квартиры, Корпуса или его частей, нарушении требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ремонта Квартиры, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

7. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- право аренды Земельного участка, предоставленного для строительства Комплекса;
- строящийся на этом Земельном участке Комплекс.

7.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

- возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных федеральными законами и/или Договором;

- уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

7.3. В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» Застройщик осуществляет уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд (Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства) до государственной регистрации Договора.

7.4. Настоящим Участник выражает свое согласие на межевание/раздел/объединение/ перераспределение/ выдел Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Корпусом Комплекса и прилегающей к Корпусу Комплекса территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости.

Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим межеванием/разделом/перераспределением/выделом Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, и образованием земельного участка под Корпусом Комплекса и прилегающей к Корпусу Комплекса территории. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Корпусом Комплекса, и

государственной регистрации Застройщиком права аренды на данный земельный участок, у Участника возникает право залога права аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога права аренды на Земельный участок, указанный в п. 2.4 Договора.

7.5. Подписывая настоящий Договор, Участник (его правопреемники в результате универсального правопреемства и (или) уступки прав) выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, в том числе ПАО «Сбербанк», права аренды Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), исключая объект долевого строительства по настоящему Договору, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств).

7.6. При необходимости в целях межевания/раздела/ объединения/перераспределения/ выдела Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в случаях, предусмотренных положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств по п. 3.4.2 и/или п. 4.2.3 Договора, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 0,1 % от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения порядка и сроков оплаты, предусмотренных Приложением № 3 к Договору (в частности перечисления Застройщику денежных средств в счет оплаты по Договору ранее его государственной регистрации, перечисления денежных средств за третье лицо без предоставления документов- оснований и т.д.), Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных нарушений (в том числе банковскую комиссию за возврат Участнику или иному Плательщику денежных средств, наложенных на Застройщика за данные нарушения штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.4. Суммы штрафных санкций (пени, штрафы), суммы убытков, подлежащих уплате/возмещению Участником долевого строительства, уплачиваются/возмещаются за счет собственных денежных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, исполнившая обязательства которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей свои обязательства.

10. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

10.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по исполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

10.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11. Заключительные положения

11.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и даты Договора.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

11.5. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Корпуса Комплекса/Комплекса/Квартиры, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Корпуса Комплекса/Комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

11.6. Участник долевого строительства подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на внесение любых изменений в проектную документацию, в т.ч. изменения, связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, изменением фасада, внутренних инженерных систем, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Переустройство внутренних перегородок, а также изменение Приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5 % (Пять процентов) не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика и не требует дополнительного внесения изменений в Договор. Подписание отдельного соглашения не требуется.

В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Объекте долевого строительства (без ухудшения качественных характеристик) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Комплекса, Застройщик информирует Участника путем размещения данной информации в сети Интернет и/или иных средствах массовой информации.

11.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

11.8. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.primeraif.ru, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете), размещенную в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте nashdom.rf. У Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика с даты получения уведомления об изменении реквизитов.

11.9. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 11.8 Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – «Сторона-получатель») уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – «Сторона-отправитель»);

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

11.10. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

11.11. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Корпуса Комплекса/Комплекса поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Корпуса Здания/Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

11.12. Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик до даты государственной регистрации прекращения права аренды Застройщика на Земельный участок, оставляет за собой право определять порядок движения (организацию движения) автотранспорта на территории Земельного участка или его части, а также режим использования данного Земельного участка или его части.

11.13. Стороны пришли к соглашению, что обязанность Застройщика по подаче в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявления и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, является встречной (ч. 1 ст. 328 ГК РФ) по

дошению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии Приложением № 3 Договора и подлежит исполнению Застройщиком в течение 14 (четырнадцать) рабочих дней, с момента получения уведомления от банка получателя/авирующего банка об исполнении Участником долевого строительства обязательства по открытию аккредитива. В случае неисполнения Участником в предусмотренный Договором срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения вышеуказанного обязательства по подаче заявления и документов для государственной регистрации Договора (ч. 2 ст. 328 ГК РФ).

11.14. Расходы на регистрацию настоящего Договора в управлении Росреестра и последующей регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Стороны несут самостоятельно, в порядке и размерах установленными действующим законодательством, на момент совершения таких действий.

11.15. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации

11.16. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

11.17. Договор признается заключенным с момента его государственной регистрации.

12. Приложения к Договору

12.1. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

12.1.1. Приложение № 1 – План Квартиры, местоположение Квартиры на этаже Корпуса Комплекса и техническое описание Квартиры.

12.1.2. Приложение № 2 – Вариант отделки Квартиры.

12.1.3. Приложение № 3 – Порядок оплаты Цены Договора.

13. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**
119017, г. Москва, Большая Ордынка, д.44,
стр. 2, 2 этаж, комната №2
ОГРН: 5167746451439
ИНН: 7714964540
КПП: 770601001
Расчётный счёт 40702810938000075159
БИК 044525225
Банк ПАО СБЕРБАНК
Корр. счёт 30101810400000000225

Участник долевого строительства:

**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»**
Юридический адрес: 123001, г. Москва,
ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1,
Почтовый адрес для получения корреспонденции:
123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32,
стр.1.
ОГРН: 1027739292283
ИНН: 7728142469
КПП: 770301001
Расчетный счет: 40701810601850004020
Банк АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва
Корр. Счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Контактный телефон: +74957973152
Электронный адрес: info@alfacapital.ru

Действующая по доверенности


/Гордеева О.П./

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности


/Антипов Н.И./

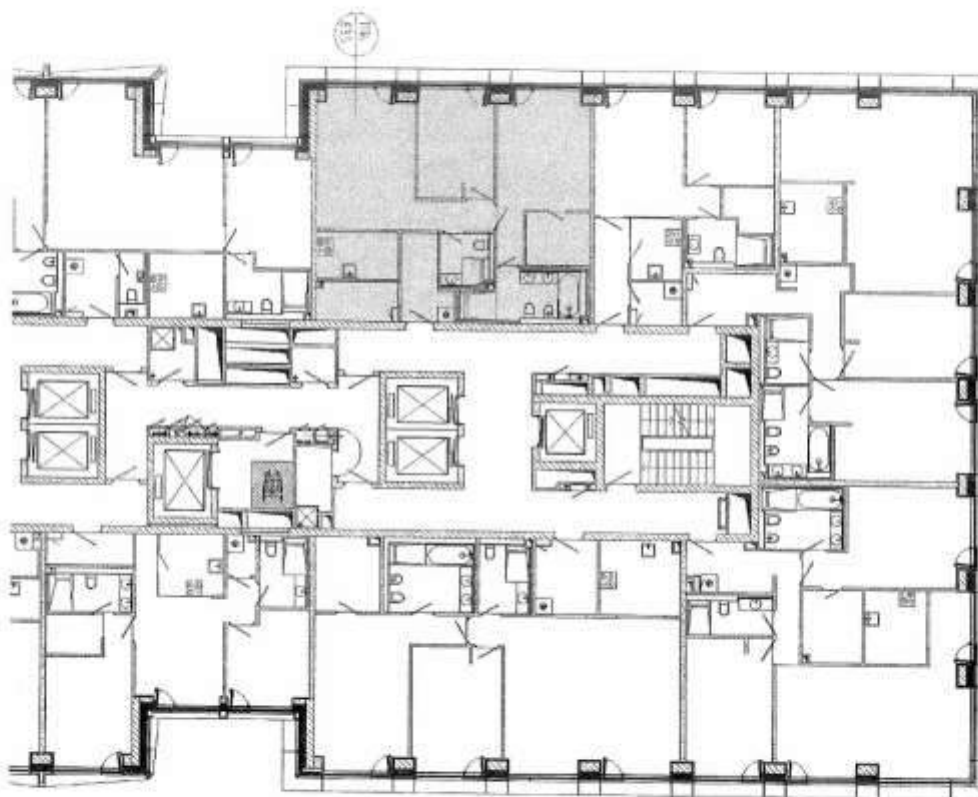
Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДДУ/R2-01-11A/1 от "19" февраля 2025 г.

План Квартиры, местоположение Квартиры на этаже Корпуса Комплекса и техническое описание Квартиры.

Квартира в соответствии с проектной документацией входит в состав Комплекса (3.1 этап строительства) и расположена в Корпусе R2, секции 1, этаж 11, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 111А, общая площадь проектная - 83,50 кв.м., Общая приведенная площадь проектная - 83,50 кв.м., имеет следующие основные характеристики:

Условный номер	Назначение	Этаж, на котором расположена Квартира	Номер подъезда	Общая площадь проектная, м ²	Количество комнат	Площадь комнат проектная, м ²		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, террас, балконов, террас (проектная), м ²		Общая приведенная площадь проектная, м ²
						Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²	
111А	жилое помещение	11	1	83,50	3	1	17,10	Кухня-школа	5,50	83,50
						2		Коридор	5,20	
						3		Кладовая	4,30	
								Сп.узел	8,90	
	Гардеробная	4,60								
	Сп.узел	4,10								

План расположения Квартиры на этаже и планировка Квартиры



квартира, являющаяся объектом долевого строительства по Договору, выделена серым цветом.
Планировка Квартиры определена на основании проектной документации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**

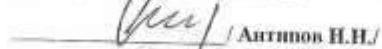
Действующая по доверенности


Гордеева О.П./

Участник долевого строительства:

**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»**

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности


Антипов Н.Н./

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДДУ/R2-01-11А/Г от "19" февраля 2025 г.

Вариант отделки «WHITE BOX»

После ввода Комплекса в эксплуатацию, до передачи Квартиры Участнику, Застройщик обязуется выполнить в Квартире комплекс отделочных работ, который включает в себя следующие работы:

- Устройство внутренних перегородок;
- Предварительная отделка стен, кроме стен в помещении санузлов;
- Выполнение черновой стяжки пола с предварительной звукоизоляцией;
- Установка входной двери;
- Электрические Инженерные Системы
 - Разводка внутриквартирных сетей освещения;
 - Разводка внутриквартирных силовых сетей;
 - Разводка сети интернета, IP-телевидение и IP телефонизация согласно проекту (в каждой комнате, за исключением гардеробных, кухни, санузлов и постирочных);
 - Установка внутриквартирного шпота с проектным наполнением средствами безопасности;
 - Монтаж систем пожарной сигнализации и системы речевого оповещения (согласно проекту);
- Механические Инженерные Системы
 - Разводка труб системы отопления;
 - Установка конвекторов системы отопления;
 - Точка подключения для холодоснабжения;
 - Точка подключения для вентиляционных коробов (вытяжка) в кухнях и ванных комнатах;
 - Точка подключения системы приточной вентиляции (определяется в соответствии с проектной документацией);
 - Точка подключения ГВС (горячее водоснабжение) и ХВС (холодное водоснабжение), без выполнения разводки трубопроводов внутри жилых и нежилых помещений водопроводов;
 - Точка подключения канализации с установкой желобов под прокладку трубопровода, без выполнения разводки трубопроводов внутри помещений.

Участник принимает и согласен, что в результате проведения Застройщиком в Квартире отделочных работ Общая фактическая площадь и Общая приведенная площадь Квартиры будет уменьшена. При этом, уменьшение общей площади фактической и общей площади, приведенной вследствие проведения отделочных работ не будет являться основанием для перерасчета (изменения) Цены договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**

Действующая по доверенности


Горлова О.П./

Участник долевого строительства:

**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»**

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности


/ Антипов И.Н./

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДДУ/R2-01-11А/1 от "19" февраля 2025 г.

Порядок оплаты цены Договора

1. Участник оплачивает Застройщику Цену Договора в сумме 55 418 304,55 (Пятьдесят пять миллионов четыреста восемнадцать тысяч триста четыре) рубля 55 копеек с использованием аккредитива, как формы безналичных расчетов.

2. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора открыть в пользу Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА БАНК" (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1326 выдана Банком России "16" января 2015 г.), ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971, КПП 770801001, корр./счет № 30101810200000000593 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному округу, БИК - 044525593, (далее – «Банк АО "АЛЬФА БАНК"») на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник по настоящему Договору;
- банком-эмитентом выступает Банк АО "АЛЬФА БАНК";
- исполняющим банком выступает Банк АО "АЛЬФА БАНК";
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик;
- банком получателя и авирующим банком выступает – ПАО Сбербанк;
- сумма аккредитива - 55 418 304,55 (Пятьдесят пять миллионов четыреста восемнадцать тысяч триста четыре) рубля 55 копеек;

- срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива.

- условием исполнения Аккредитива является представление Застройщиком, в том числе через Банк получателя, исполняющему Банку заверенную подписью и оттиском печати Государственного казенного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (ГКУ «МФЦ») оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, или нотариально заверенной копии такой выписки, подтверждающей регистрацию Договора участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-01-11А/1 от "19" февраля 2025 г. где в качестве участника долевого строительства указано Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ФЛИППИНГ".

- расходы по открытию, ведению и исполнению аккредитива несет Участник;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

В случае отказа в регистрации настоящего Договора денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Платеж по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится исполняющим банком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления получателем средств документов в, исполняющий банк, посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на банковский счет Застройщика, указанный в разделе 13 Договора.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте Договора, на аккредитив, открытый Банком АО "АЛЬФА БАНК" для осуществления расчетов по оплате Цены Договора на условиях, указанных в данном пункте Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»

Действующая по доверенности



Гордеева О.П./

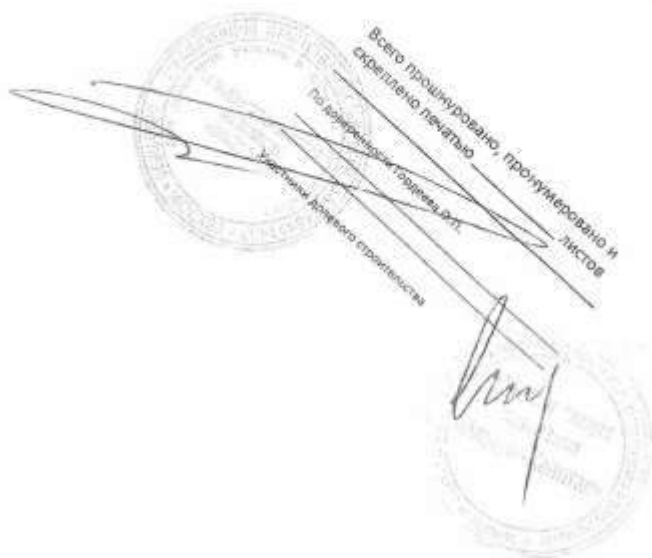
Участник долевого строительства:

ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности



Антипов Н.Н./





ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-02-12G/1

г. Москва

"19" февраля 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК», в лице Гордеевой Олеси Петровны, действующей на основании Доверенности от 23 апреля 2024 года, удостоверенной Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за №77/649-и/77-2024-6-558, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ», в лице Директора центра альтернативных инвестиций Ангинова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 31/25 от 22 января 2025 года, удостоверенной Барановской Людмилой Игоревной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за №77/46-и/77-2025-5-135, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны,

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. **Комплекс** – многофункциональный жилой комплекс (3.1 этап строительства), создаваемый по строительному адресу: г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, на земельном участке с кадастровым номером № 77:09:0005008:57 и земельном участке с кадастровым номером № 77:09:0005008:62, имеющий следующие характеристики:

Вид	Корпус R2 (3.1 этап)
Назначение	многоквартирный дом
Количество этажей	жилое
Общая площадь в кв. м.	2-34-38+3 подл.
Материал наружных стен	63 496,59
Материал внешних перекрытий	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Класс энергоэффективности	Монолитный железобетон
Класс сейсмостойкости	A ++
	V

Общее количество машино-мест в подземном паркинге 3.1 этапа строительства - 557 штук и мото-мест - 30 штук.

1.2. **Объект долевого строительства** или **Квартира** – жилое помещение, расположенное в соответствии с проектной документацией в Комплексе, имеющее основные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Характеристики Квартиры, указанные в Приложении № 1 являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Окончательные характеристики Квартиры будут определены после завершения строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указанные в документах кадастрового инженера и зафиксированные в техническом плане, который является неотъемлемым приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Комплекса, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса передать Участнику Квартиру, а Участник обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

Проектная общая площадь Квартиры, указанная в Приложении № 1 (далее - «**Общая площадь проектная**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

Фактическая общая площадь Квартиры (далее – «**Общая площадь фактическая**»), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или

кадастрового учета. Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Общая площадь фактическая (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

Проектная общая приведенная площадь Квартир, указанная в Приложении № 1 (далее - «**Общая приведенная площадь проектная**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Общей площади проектной и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3; для террас - 0,3; для веранд - 1,0. Проектная общая приведенная площадь Квартир применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п.п. 3.1, 3.2 Договора.

Фактическая общая приведенная площадь Квартир (далее - «**Общая приведенная площадь фактическая**»), состоящая из суммы Общей площади фактической и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартир юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Приведенная площадь фактическая используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п.п. 3.1, 3.2 Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 3.4 Договора.

Сторонами допускается отклонение Общей приведенной площади фактической от Общей приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5 % (Пять процентов). Изменение площади Квартир в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Квартир, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартир: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Квартир»), местоположение Квартир и техническое описание Квартир содержатся в Приложении № 1 к Договору.

2.2. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Комплекса. Почтовый адрес будет присвоен Комплексу (каждому из корпусов Комплекса) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.3. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства по Передаточному акту (Акту приема-передачи), составленному по форме Застройщика, в течение 12 (Двенадцати) месяцев с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию, но в любом случае не позднее 01 марта 2025 года.

2.4. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Комплекса и заключения настоящего Договора подтверждают следующие документы:

- а. Договор аренды земельного участка № М-09-002223 от 10.05.1995 и Дополнительное соглашение от 29.11.2017 к нему, заключенный между Застройщиком и Департаментом имущества города Москвы, по которому для целей строительства (создания) Комплекса предоставлены земельный участок с кадастровым № 77:09:0005008:57 площадью 36 874 кв.м. и земельный участок с кадастровым № 77:09:0005008:62 площадью 23 611 кв.м. (далее - «Земельный участок»);
- б. Разрешение на строительство № 77-213000-016104-2017 от 27.12.2017 (срок действия до 27.02.2026);
- в. Проектная декларация, информация о Застройщике и проекте строительства Комплекса, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС). Содержащаяся в ЕИСЖС информация, размещена на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.5. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора отсутствуют иные обременения права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Комплекса, кроме залога в силу закона по зарегистрированным Договорам участия в долевом строительстве.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве»). Застройщик вправе привлечь проектное финансирование для строительства (создания) Комплекса и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, с предоставлением в залог (ипотеку) банку права аренды на Земельный участок.

Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении указанной в Договоре Квартир, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений. После подписания Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Квартир.

Настоящим Участник подтверждает, что ему известно о том, что на части земельных участков с кадастровыми номерами 77:09:0005008:57, 77:09:0005008:62 расположены корпуса, входящие в состав Комплекса, строительство которых завершено (1 этап строительства), в отношении завершённых строительством объектов долевого строительства участниками зарегистрированы права собственности, также на части указанных земельных участков продолжается строительство Комплекса (Этапы 2, 3.1., 3.2, 4.1., 4.2.) и Застройщик заключает договоры долевого строительства в отношении объектов долевого строительства, входящих в состав Комплекса. Участник согласен и не возражает, что после оформления права собственности на Объект долевого строительства Застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве, передавать в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, в том числе ПАО «Сбербанк», права аренды земельных участков, и строящихся (создаваемых) на них объектов недвижимости (в том числе объектов незавершённого строительства), исключая объект долевого строительства, предусмотренный Договором, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств) и провести

деление/раздел/объединение/перераспределение земельных участков, необходимых для продолжения строительства Комплекса. При отчуждении Участником прав требования по настоящему Договору третьим лицам согласие Участника на действия, перечисленные в настоящем пункте, распространяются также на нового Участника, получение нового согласия не требуется.

2.6. Участник подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию о проекте и Объекте долевого строительства, ознакомился с проектной декларацией и иной информацией в отношении Застройщика и проекта строительства (Комплекса), размещенными на сайте <https://naiz.dom.rf>.

2.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – Федеральный закон № 218-ФЗ).

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается в силу подп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ.

3.2. Цена Договора определяется по следующей формуле:

$$P_d = P1(np) \times S(np), \text{ где}$$

P_d - Цена Договора;

$P1(np)$ – цена единицы Общей приведенной площади проектной (далее – «Цена единицы площади»), которая составляет 633 431,10 (Шестьсот тридцать три тысячи четыреста тридцать один) рубль 10 копеек, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S(np)$ – Общая приведенная площадь проектная - 95,70 (кв.м).

Общая площадь проектная - 95,70 (кв.м).

3.3. Цена Договора на момент его заключения составляет 60 619 356,27 (Шестьдесят миллионов шестьсот девятнадцать тысяч триста пятьдесят шесть) рублей 27 копеек, исходя из произведения Цены единицы площади и Общей приведенной площади проектной (НДС не облагается, в силу подп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ).

Оплата Участником Цены Договора осуществляется в безналичной форме в порядке, согласованном Сторонами в Приложении № 3 к Договору.

3.4. Цена Договора, указанная п. 3.3 Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером, **Общая площадь фактическая** изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с **Общей площадью проектной**, установленной в пункте 3.2 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

3.4.1. **Общая площадь фактическая** определяется Застройщиком на основании данных, полученных по результатам обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане здания, являющемся приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Комплекса.

При этом сумма доплаты (Участником) денежных средств, либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяются исходя из произведения разницы между превышающей 1 (Один) кв.м. **Общей площади фактической**, указанной в документации кадастрового инженера, и **Общей площадью проектной**, указанной в п. 3.2 Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере 633 431,10 (Шестьсот тридцать три тысячи четыреста тридцать один) рубль 10 копеек.

3.4.2. В случае увеличения **Общей площади фактической по отношению к Общей площади проектной**, более чем на 1 (Один) кв.м., Участник до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан оплатить Застройщику сумму доплаты, рассчитанную в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

3.4.3. В случае уменьшения **Общей площади фактической по отношению к Общей площади проектной**, более чем на 1 (Один) кв.м., Застройщик обязан возратить Участнику денежные средства в сумме, рассчитанной в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи) Объекта долевого строительства или иного документа к Договору, при условии предоставления Застройщику заявления с указанием реквизитов для возврата.

Уменьшение **Общей площади фактической по отношению к Общей площади проектной** в результате проведения Застройщиком отделочных работ в Квартире, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, не будет являться основанием для перерасчета (изменению) Цены договора.

3.4.4. При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в п. 3.4.2 Договора, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных об **Общей площади фактической** Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане здания (Комплекса).

3.4.5. Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в п. 3.4.3 Договора, при составлении и подписании дополнительного соглашения и (или) Передаточного акта (Акта приема-передачи) Объекта долевого строительства, или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником.

3.4.6. Указанная в абз. 2 п. 3.4.1 Договора стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной и применяется Сторонами исключительно в целях перерасчета цены Договора в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером **Общая площадь фактическая** изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с **Общей площадью проектной**, установленной в пункте 3.2 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

3.4.7. Проведение расчетов в соответствии с п. 3.4.2 или п. 3.4.3 Договора не препятствуют подписанию передаточного акта (Акта приема-передачи) Квартиры в соответствии с п. 5.4 Договора.

3.5. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Квартиру, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Квартиру, в случае их привлечения Участником.

3.6. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.7. Оплата по Договору производится Участником, указанным в преамбуле Договора. В случае осуществления оплаты денежных средств по Договору за Участника третьим лицом Участник обязан представить Застройщику документ – основание для принятия такой оплаты до момента перечисления денежных средств. В случае не предоставления такого документа денежные средства, полученные от третьего лица подлежат возврату с возложением на Участника ответственности, предусмотренной п. 8.3 Договора.

4. Обязательства и права Сторон

4.1. Обязательства и права Застройщика:

Застройщик имеет права и несет обязательства в объеме, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе:

4.1.1. Осуществляет строительство Комплекса в полном объеме в соответствии с проектной документацией.

4.1.2. Обеспечивает ввод Комплекса в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

4.1.3. Направляет денежные средства, уплаченные Участником, на создание (строительство) Комплекса в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

4.1.4. В сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему Квартиру по Передаточному акту (Акту приема-передачи). Обязательство по передаче Участнику Квартиры может быть исполнено Застройщиком досрочно, но, не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

4.1.5. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Комплекса/Корпуса Комплекса/Квартиры индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (далее – «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

4.2. Обязательства и права Участника долевого строительства:

Участник имеет права и несет обязательства в объеме, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе:

4.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию.

4.2.2. В сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает Квартиру по Передаточному акту (Акту приема-передачи).

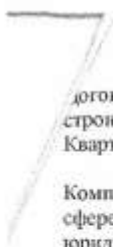
4.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) и до момента заключения договора управления Комплексом/Корпусом Комплекса с управляющей организацией, которая осуществляет управление Комплексом (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Комплекса/Корпуса Комплекса, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Комплексом/Корпусом Комплекса, содержанию общего имущества в Комплексе с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) (до заключения договора управления Комплексом с Управляющей организацией. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Комплексе.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.2.4. Участник согласен, что после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Комплекс эксплуатируется управляющей организацией, определяемой Застройщиком при вводе Комплекса в эксплуатацию. Участник обязан в дату подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) заключить договор с управляющей организацией.

4.2.5. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи).



4.2.6. Участник самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект долевого строительства и услуг третьих лиц по регистрации Договора, Соглашений и права собственности Участника на Квартиру, в случае их привлечения Участником.

4.3. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Комплекса/Корпуса Комплекса/Квартиры выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Корпуса Здания и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

5. Передача Квартиры Участнику

Застройщик передает Участнику Квартиру после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, но не позднее предусмотренного Договором срока, в следующем порядке:

5.1. Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до начала передачи, Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принять Квартиру и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве».

Сообщение о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

5.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения указанного в п. 5.1 Договора сообщения о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник обязан принять от Застройщика Квартиру по Передаточному акту (Акту приема-передачи), качество которой должно соответствовать проектной документации и Договору.

Передача Квартиры производится по рабочим дням с 9 до 18 часов местного времени. Застройщик вправе предложить в вышеуказанном сообщении точное время приема Квартиры. Если Участник не согласен с этим временем, он обязан в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента получения сообщения известить об этом Застройщика любым доступным способом, предусмотренным Договором. После этого Стороны согласовывают точное время приемки Квартиры. В отсутствие извещения Участника о невозможности приемки Квартиры в предложенное время, Участник считается согласившимся с предложенным Застройщиком временем.

5.3. При наличии у Участника каких-либо замечаний к Квартире, в том числе связанных с её отделкой, Стороны одновременно с Передаточным актом (Актом приема-передачи) подписывают протокол замечаний в отношении Квартиры с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Квартире/отделке Квартиры. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Квартиры/отделки Квартиры. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.

Не допускается устранение недостатков силами Участника с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего пункта влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока, установленного настоящим Договором.

Не допускается отказ Участника от подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) в отсутствие в Объекте долевого строительства существенных недостатков или недостатков, приведших к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства или делающих данный Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

5.4. Если Участник в оговоренный в п. 5.2 Договора срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи), Застройщик по истечении двух месяцев с даты отправки Застройщиком сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, указанного в п. 5.1 Договора, составляет односторонний акт о передаче Квартиры, при условии если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом с момента составления Застройщиком одностороннего акта передачи Квартиры. Ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

При этом под уклонением Участника от принятия Квартиры понимается не подписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта (Акта приема-передачи) и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Квартиры/отделке Квартиры, направленной Застройщику в порядке, предусмотренном Договором.

5.5. В Передаточном акте (Акте приема-передачи) указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры, а также иная информация по усмотрению Сторон. При подписании Передаточного акта (Акта приема-передачи) Участнику передается инструкция по эксплуатации Квартиры (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая содержит необходимую, достаточную и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, о сроке службы Квартиры и входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.6. Обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи).

5.7. С даты подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) до государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник не вправе изменять функциональное назначение Квартиры, а также проводить в ней перепланировку (переоборудование). Участник вправе проводить любые ремонтные работы Квартиры только в соответствии с регламентом, утвержденным Застройщиком и/или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Комплекса/Корпуса Комплекса.

В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в полном объеме несет Участник.

6. Гарантия качества, гарантийный срок на Квартиру

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества передаваемой Участнику Квартиры является полученное Застройщиком в установленном законом порядке разрешение на ввод Комплекса/Корпуса Комплекса в эксплуатацию.

6.2. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта (Акта приема-передачи) или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, составляет 12 (Двенадцать) месяцев и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику по Передаточному акту (Акту приема-передачи). Гарантийный срок на материалы, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, равен гарантийному сроку, установленному производителем данных материалов.

6.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации, приведшим к ухудшению ее качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника утрату права на устранение недостатков, устранение которых производится силами Участника или привлеченными им лицами, за счет Застройщика.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Квартиры, Корпуса или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ремонта Квартиры, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

7. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства считаются выходящими в залог:

- право аренды Земельного участка, предоставленного для строительства Комплекса;
- строящийся на этом Земельном участке Комплекс.

7.2. Залогом обеспечиваются исполнение следующих обязательств Застройщика:

- возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных федеральными законами и/или Договором;
- уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

7.3. В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» Застройщик осуществляет уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд (Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства) до государственной регистрации Договора.

7.4. Настоящим Участник выражает свое согласие на межевание/раздел/объединение/ перераспределение/ выдел Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Корпусом Комплекса и прилегающей к Корпусу Комплекса территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости.

Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим межеванием/разделом/перераспределением/выделом Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, и образованием земельного участка под Корпусом Комплекса и прилегающей к Корпусу Комплекса территории. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Корпусом Комплекса, и

11.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и даты Договора.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

11.5. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Корпуса Комплекса/Комплекса/Квартиры, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Корпуса Комплекса/Комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

11.6. Участник долевого строительства подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на внесение любых изменений в проектную документацию, в т.ч. изменения, связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, изменением фасада, внутренних инженерных систем, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Переустройство внутренних перегородок, а также изменение Приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5 % (Пять процентов) не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика и не требует дополнительного внесения изменений в Договор. Подписание отдельного соглашения не требуется.

В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Объекте долевого строительства (без ухудшения качественных характеристик) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Комплекса, Застройщик информирует Участника путем размещения данной информации в сети Интернет и/или иных средствах массовой информации.

11.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

11.8. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.primerpark.ru, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете), размещенную в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте nashdom.rf. У Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика с даты получения уведомления об изменении реквизитов.

11.9. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 11.8 Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – «Сторона-получатель») уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – «Сторона-отправитель»);

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

11.10. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

11.11. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Корпуса Комплекса/Комплекса поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Корпуса Здания/Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

11.12. Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик до даты государственной регистрации прекращения права аренды Застройщика на Земельный участок, оставляет за собой право определять порядок движения (организацию движения) автотранспорта на территории Земельного участка или его части, а также режим использования данного Земельного участка или его части.

11.13. Стороны пришли к соглашению, что обязанность Застройщика по подаче в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявления и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, является встречной (ч. 1 ст. 328 ГК РФ) по

по отношению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии Приложением № 3 Договора и подлежит исполнению Застройщиком в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней, с момента получения уведомления от банка получателя/авизирующего банка об исполнении Участником долевого строительства обязательства по открытию аккредитива. В случае неисполнения Участником в предусмотренный Договором срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения вышеуказанного обязательства по подаче заявления и документов для государственной регистрации Договора (ч. 2 ст. 328 ГК РФ).

11.14. Расходы на регистрацию настоящего Договора в управлении Росреестра и последующей регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Стороны несут самостоятельно, в порядке и размерах установленными действующим законодательством, на момент совершения таких действий.

11.15. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.16. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

11.17. Договор признается заключенным с момента его государственной регистрации.

12. Приложения к Договору

12.1. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

12.1.1. Приложение № 1 – План Квартиры, местоположение Квартиры на этаже Корпуса Комплекса и техническое описание Квартиры.

12.1.2. Приложение № 2 – Вариант отделки Квартиры.

12.1.3. Приложение № 3 – Порядок оплаты Цены Договора.

13. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**
119017, г. Москва, Большая Ордынка, д.44,
стр. 2, 2 этаж, комната №2
ОГРН: 5167746451439
ИНН: 7714964540
КПП: 770601001
Расчетный счёт 40702810938000075159
БИК 044525225
Банк ПАО СБЕРБАНК
Корр. счёт 30101810400000000225

Участник долевого строительства:

**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗИИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»**
Юридический адрес: 123001, г. Москва,
ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1,
Почтовый адрес для получения корреспонденции:
123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32,
стр.1,
ОГРН: 1027739292283
ИНН: 7728142469
КПП: 770301001
Расчетный счет: 40701810601850004020
Банк АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва
Корр. Счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Контактный телефон: +74957973152
Электронный адрес: info@alfacapital.ru

Действующая по доверенности


Гордеева О.П./

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности


Антипов В.И./

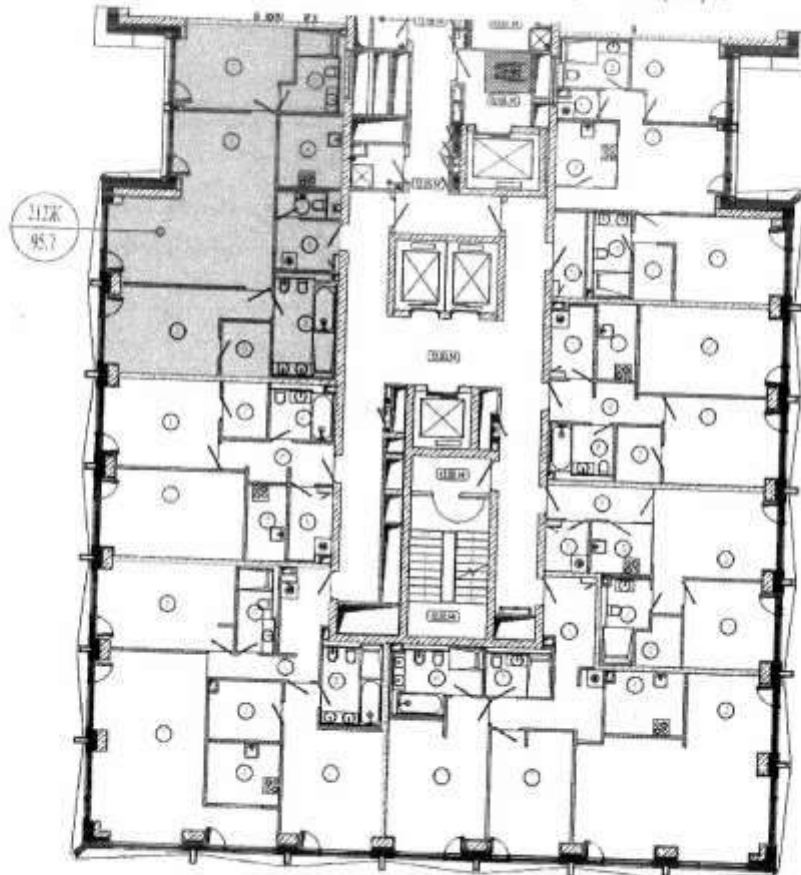
Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДДУ/Р2-02-12G/1 от "19" февраля 2025 г.

План Квартиры, местоположение Квартиры на этаже Корпуса Комплекса и техническое описание Квартиры.

Квартира в соответствии с проектной документацией входит в состав Комплекса (3.1 этап строительства) и расположена в Корпусе R2, секция 2, этаж 12, номер на площадке 7, кол-во комнат 3, условный 212Ж, общая площадь проектная - 95,70 кв.м., Общая приведенная площадь проектная - 95,70 кв.м., имеет следующие основные характеристики:

Условный номер	Назначение	Этаж, на котором расположена Квартира	Номер подъезда	Общая площадь проектная, м ²	Количество комнат	Площадь комнат проектная, м ²		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), м ²		Общая приведенная площадь проектная, м ²
						Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²	
212Ж	жилое помещение	12	1	95,70	3	1	13,50	Кухня-ниша	6,60	95,70
						2	16,10	Коридор	4,40	
						3	32,80	Сан.узел	6,40	
		Сан.узел	2,40							
		Сан.узел	9,70							
		Гардеробная	3,80							

План расположения Квартиры на этаже и планировка Квартиры



квартира, являющаяся объектом долевого строительства по Договору, выделена серым цветом.
Планировка Квартиры определена на основании проектной документации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**

Действующий по доверенности

/Гордеева О.П./



Участник долевого строительства:

**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»**

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности

/Антипов Н.Н./



Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДДУ/R2-02-12G/1 от "19" февраля 2025 г.

Вариант отделки «WHITE BOX»

После ввода Комплекса в эксплуатацию, до передачи Квартиры Участнику, Застройщик обязуется выполнить в Квартире комплекс отделочных работ, который включает в себя следующие работы:

- Устройство внутренних перегородок;
- Предварительная отделка стен, кроме стен в помещении санузлов;
- Выполнение черновой стяжки пола с предварительной звукоизоляцией;
- Установка входной двери;
- **Электрические Инженерные Системы**
 - Разводка внутриквартирных сетей освещения;
 - Разводка внутриквартирных силовых сетей;
 - Разводка сети интернета, IP-телевидение и IP телефонизация согласно проекту (в каждой комнате, за исключением гардеробных, кухни, санузлов и востирочных);
 - Установка внутриквартирного щита с проектным наполнением средствами безопасности;
 - Монтаж систем пожарной сигнализации и системы речевого оповещения (согласно проекту);
- **Механические Инженерные Системы**
 - Разводка труб системы отопления;
 - Установка конвекторов системы отопления;
 - Точка подключения для холодоснабжения;
 - Точка подключения для вентиляционных коробов (вытяжка) в кухнях и ванных комнатах;
 - Точка подключения системы приточной вентиляции (определяется в соответствии с проектной документацией);
 - Точка подключения ГВС (горячее водоснабжение) и ХВС (холодное водоснабжение), без выполнения разводки трубопроводов внутри жилых и нежилых помещений водопроводов;
 - Точка подключения канализации с установкой желобов под прокладку трубопровода, без выполнения разводки трубопроводов внутри помещений.

Участник признает и соглашается, что в результате проведения Застройщиком в Квартире отделочных работ Общая фактическая площадь и Общая приведенная площадь Квартиры, будет уменьшена. При этом, уменьшение Общей площади фактической и Общей площади, приведенной вследствие проведения отделочных работ не будет являться основанием для перерасчета (изменения) Цены договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»

Действующая по доверенности


Гордсева О.П./

Участник долевого строительства:

ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности


Антипов Н.Н./

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДДУ/R2-02-12G/1 от "19" февраля 2025 г.

Порядок оплаты цены Договора

1. Участник оплачивает Застройщику Цену Договора в сумме 60 619 356,27 (Шестьдесят миллионов шестьсот девятнадцать тысяч триста пятьдесят шесть) рублей 27 копеек с использованием аккредитива, как формы безналичных расчетов.

2. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора открыть в пользу Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА БАНК" (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1326 выдана Банком России "16" января 2015 г.), ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971, КПП 770801001, корр./счет № 30101810200000000593 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному округу, БИК - 044525593, (далее – «Банк АО "АЛЬФА БАНК"») на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник по настоящему Договору;
- банком-эмитентом выступает Банк АО "АЛЬФА БАНК";
- исполняющим банком выступает Банк АО "АЛЬФА БАНК";
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик;
- банком получателя и авизирующим банком выступает – ПАО Сбербанк;
- сумма аккредитива - 60 619 356,27 (Шестьдесят миллионов шестьсот девятнадцать тысяч триста

пятьдесят шесть) рублей 27 копеек;

- срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива.

- условием исполнения Аккредитива является представление Застройщиком, в том числе через Банк получателя, исполняющему Банку заверенную подписью и оттиском печати Государственного казенного учреждения «Многofункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (ГКУ «МФЦ») оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, или нотариально заверенной копии такой выписки, подтверждающей регистрацию Договора участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-02-12G/1 от "19" февраля 2025 г. где в качестве участника долевого строительства указано Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ».

- расходы по открытию, ведению и исполнению аккредитива несет Участник;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

В случае отказа в регистрации настоящего Договора денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Платеж по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится исполняющим банком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления получателем средств документов в, исполняющий банк, посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на банковский счет Застройщика, указанный в разделе 13 Договора.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте Договора, на аккредитив, открытый Банком АО "АЛЬФА БАНК" для осуществления расчетов по оплате Цены Договора на условиях, указанных в данном пункте Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**

Действующая по доверенности

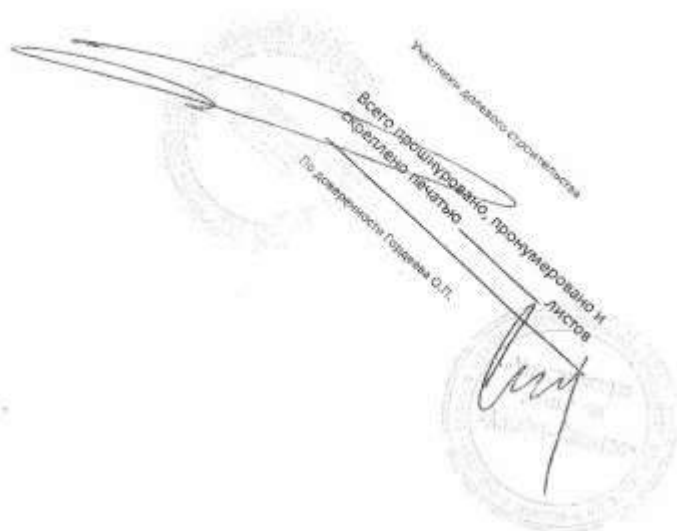

Гордеева О.П./

Участник долевого строительства:

**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»**

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности


Антипов Н.Н./





ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-02-20A/2

г. Москва

19 февраля 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК», в лице Гордеевой Олеси Петровны, действующей на основании Доверенности от 23 апреля 2024 года, удостоверенной Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за №77/649-и/77-2024-6-558, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ», в лице Директора центра альтернативных инвестиций Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 31/25 от 22 января 2025 года, удостоверенной Барановской Людмилой Игоревной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за №77/46-и/77-2025-5-135, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны,

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. **Комплексе** – многофункциональный жилой комплекс (3.1 этап строительства), создаваемый по строительному адресу: г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, на земельном участке с кадастровым номером № 77:09:0005008:57 и земельном участке с кадастровым номером № 77:09:0005008:62, имеющий следующие характеристики:

	Корпус R2 (3.1 этап)
Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	2-34-38+3 подп.
Общая площадь в кв. м.	63 496,59
Материал наружных стен	с новоплитным или роботонным каркасом и стенами из искусственных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал внутренних перекрытий	Монолитный железобетон
Степень энергоэффективности	A++
Класс сейсмостойкости	V

Общее количество машино-мест в подземном паркинге 3.1 этапа строительства – 557 штук и мото-мест – 30 штук.

1.2. **Объект долевого строительства или Квартира** – жилое помещение, расположенное в соответствии с проектной документацией в Комплексе, имеющее основные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Характеристики Квартиры, указанные в Приложении № 1 являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Окончательные характеристики Квартиры будут определены после завершения строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указанные в документах кадастрового инженера и зафиксированные в техническом плане, который является неотъемлемым приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Комплекса, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса передать Участнику Квартиру, а Участник обязуется выполнять надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

Проектная общая площадь Квартиры, указанная в Приложении № 1 (далее – «Общая площадь проектная»), определяется на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

Фактическая общая площадь Квартиры (далее – «Общая площадь фактическая»), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или

кадастрового учета. Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Общая площадь фактическая (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

Проектная общая приведенная площадь Квартыры, указанная в Приложении № 1 (далее - «**Общая приведенная площадь проектная**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Общей площади проектной и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0. Проектная общая приведенная площадь Квартыры применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п.п. 3.1, 3.2 Договора.

Фактическая общая приведенная площадь Квартыры (далее - «**Общая приведенная площадь фактическая**»), состоящая из суммы Общей площади фактической и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартыры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Приведенная площадь фактическая используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п.п. 3.1, 3.2 Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 3.4 Договора.

Сторонами допускается отклонение Общей приведенной площади фактической от Общей приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5 % (Пять процентов). Изменение площади Квартыры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Квартыры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартыры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Квартыры»), местоположение Квартыры и техническое описание Квартыры содержатся в Приложении № 1 к Договору.

2.2. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Комплекса. Почтовый адрес будет присвоен Комплексу (каждому из корпусов Комплекса) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.3. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства по Передаточному акту (Акту приема-передачи), составленному по форме Застройщика, в течение 12 (Двенадцати) месяцев с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию, но в любом случае не позднее 01 марта 2025 года.

2.4. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Комплекса и заключения настоящего Договора подтверждают следующие документы:

- a. Договор аренды земельного участка № М-09-002223 от 10.05.1995 и Дополнительное соглашение от 29.11.2017 к нему, заключенный между Застройщиком и Департаментом имущества города Москвы, по которому для целей строительства (создания) Комплекса предоставлены земельный участок с кадастровым № 77:09:0005008:57 площадью 36 874 кв.м. и земельный участок с кадастровым № 77:09:0005008:62 площадью 23 611 кв.м. (далее – «**Земельный участок**»);
- b. Разрешение на строительство № 77-213000-016104-2017 от 27.12.2017 (срок действия до 27.02.2026);
- c. Проектная декларация, информация о Застройщике и проекте строительства Комплекса, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС). Содержащаяся в ЕИСЖС информация, размещена на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.5. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора отсутствуют иные обременения права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Комплекса, кроме залога в силу закона по зарегистрированным Договорам участия в долевом строительстве.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве»), Застройщик вправе привлечь проектное финансирование для строительства (создания) Комплекса и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, с предоставлением в залог (ипотеку) банку права аренды на Земельный участок.

Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении указанной в Договоре Квартыры, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений. После подписания Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Квартыры.

Настоящим Участник подтверждает, что ему известно о том, что на части земельных участков с кадастровыми номерами 77:09:0005008:57, 77:09:0005008:62 расположены корпуса, входящие в состав Комплекса, строительство которых завершено (1 этап строительства), в отношении завершённых строительством объектов долевого строительства участниками зарегистрированы права собственности, также на части указанных земельных участков продолжается строительство Комплекса (Этапы 2, 3.1., 3.2, 4.1., 4.2.) и Застройщик заключает договоры долевого строительства в отношении объектов долевого строительства, входящих в состав Комплекса. Участник согласен и не возражает, что после оформления права собственности на Объект долевого строительства Застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве, передавать в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, в том числе ПАО «Сбербанк», права аренды земельных участков, и строящихся (создаваемых) на них объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), исключая объект долевого строительства, предусмотренный Договором, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств) и провести

межевание/раздел/объединение/перераспределение земельных участков, необходимых для продолжения строительства Комплекса. При отчуждении Участником прав требования по настоящему Договору третьим лицам согласие Участника на действия, перечисленные в настоящем пункте, распространяются также на нового Участника, получение нового согласия не требуется.

2.6. Участник подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию о проекте и Объекте долевого строительства, ознакомился с проектной декларацией и иной информацией в отношении Застройщика и проекта строительства (Комплекса), размещенными на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – Федеральный закон № 218-ФЗ).

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается в силу подп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ.

3.2. Цена Договора определяется по следующей формуле:

$P_d = P1(np) \times S(np)$, где

P_d - Цена Договора;

$P1(np)$ – цена единицы Общей приведенной площади проектной (далее – «Цена единицы площади»), которая составляет **680 150,38 (Шестьсот восемьдесят тысяч сто пятьдесят) рублей 38 копеек**, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S(np)$ – Общая приведенная площадь проектная - **83,80 (кв.м)**.

Общая площадь проектная - 83,80 (кв.м).

3.3. Цена Договора на момент его заключения составляет **56 996 601,84 (Пятьдесят шесть миллионов девятьсот девяносто шесть тысяч шестьсот один) рубль 84 копейки**, исходя из произведения Цены единицы площади и Общей приведенной площади проектной (НДС не облагается, в силу подп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ).

Оплата Участником Цены Договора осуществляется в безналичной форме в порядке, согласованном Сторонами в Приложении № 3 к Договору.

3.4. Цена Договора, указанная п. 3.3 Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером, **Общая площадь фактическая** изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с **Общей площадью проектной**, установленной в пункте 3.2 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

3.4.1. **Общая площадь фактическая** определяется Застройщиком на основании данных, полученных по результатам обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане здания, являющемся приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Комплекса.

При этом сумма доплаты (Участником) денежных средств, либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяются исходя из произведения разницы между превышающей 1 (Один) кв.м. **Общей площади фактической**, указанной в документации кадастрового инженера, и **Общей площадью проектной**, указанной в п. 3.2 Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере **680 150,38 (Шестьсот восемьдесят тысяч сто пятьдесят) рублей 38 копеек**.

3.4.2. В случае увеличения **Общей площади фактической по отношению к Общей площади проектной**, более чем на 1 (Один) кв.м., Участник до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан оплатить Застройщику сумму доплаты, рассчитанную в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

3.4.3. В случае уменьшения **Общей площади фактической по отношению к Общей площади проектной**, более чем на 1 (Один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Участнику денежные средства в сумме, рассчитанной в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи) Объекта долевого строительства или иного документа к Договору, при условии предоставления Застройщику заявления с указанием реквизитов для возврата.

Уменьшение **Общей площади фактической по отношению к Общей площади проектной** в результате проведения Застройщиком отделочных работ в Квартире, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, не будет являться основанием для перерасчета (изменению) Цены договора.

3.4.4. При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в п. 3.4.2 Договора, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных об **Общей площади фактической** Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане здания (Комплекса).

3.4.5. Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в п. 3.4.3 Договора, при составлении и подписании дополнительного соглашения и (или) Передаточного акта (Акта приема-передачи) Объекта долевого строительства, или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником.

3.4.6. Указанная в абз. 2 п. 3.4.1 Договора стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной и применяется Сторонами исключительно в целях перерасчета цены Договора в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером **Общая площадь фактическая** изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с **Общей площадью проектной**, установленной в пункте 3.2 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

3.4.7. Проведение расчетов в соответствии с п. 3.4.2 или п. 3.4.3 Договора не препятствуют подписанию Передаточного акта (Акта приема-передачи) Квартиры в соответствии с п. 5.4 Договора.

3.5. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Квартиру, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Квартиру, в случае их привлечения Участником.

3.6. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.7. Оплата по Договору производится Участником, указанным в преамбуле Договора. В случае осуществления оплаты денежных средств по Договору за Участника третьим лицом Участник обязан представить Застройщику документ – основание для принятия такой оплаты до момента перечисления денежных средств. В случае не предоставления такого документа денежные средства, полученные от третьего лица подлежат возврату с возложением на Участника ответственности, предусмотренной п. 8.3 Договора.

4. Обязательства и права Сторон

4.1. Обязательства и права Застройщика:

Застройщик имеет права и несет обязательства в объеме, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе:

4.1.1. Осуществляет строительство Комплекса в полном объеме в соответствии с проектной документацией.

4.1.2. Обеспечивает ввод Комплекса в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

4.1.3. Направляет денежные средства, уплаченные Участником, на создание (строительство) Комплекса в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

4.1.4. В сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему Квартиру по Передаточному акту (Акту приема-передачи). Обязательство по передаче Участнику Квартиры может быть исполнено Застройщиком досрочно, но, не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

4.1.5. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Комплекса/Корпуса Комплекса/Квартиры индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (далее – «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

4.2. Обязательства и права Участника долевого строительства:

Участник имеет права и несет обязательства в объеме, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе:

4.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию.

4.2.2. В сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает Квартиру по Передаточному акту (Акту приема-передачи).

4.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) и до момента заключения договора управления Комплексом/Корпусом Комплекса с управляющей организацией, которая осуществляет управление Комплексом (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Комплекса/Корпуса Комплекса, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Комплексом/Корпусом Комплекса, содержанию общего имущества Комплекса с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) (до заключения договора управления Комплексом с Управляющей организацией. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Комплексе.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.2.4. Участник согласен, что после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Комплекс эксплуатируется управляющей организацией, определяемой Застройщиком при вводе Комплекса в эксплуатацию. Участник обязан в дату подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) заключить договор с управляющей организацией.

4.2.5. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи).

4.2.6. Участник самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект долевого строительства и услуг третьих лиц по регистрации Договора, Соглашений и права собственности Участника на Квартиру, в случае их привлечения Участником.

4.3. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Комплекса/Корпуса Комплекса/Квартиры выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Корпуса Здания и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

5. Передача Квартиры Участнику

Застройщик передает Участнику Квартиру после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, но не позднее предусмотренного Договором срока, в следующем порядке:

5.1. Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до начала передачи, Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принять Квартиру и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве».

Сообщение о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

5.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения указанного в п. 5.1 Договора сообщения о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник обязан принять от Застройщика Квартиру по Передаточному акту (Акту приема-передачи), качество которой должно соответствовать проектной документации и Договору.

Передача Квартиры производится по рабочим дням с 9 до 18 часов местного времени. Застройщик вправе предложить в вышеуказанном сообщении точное время приема Квартиры. Если Участник не согласен с этим временем, он обязан в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента получения сообщения известить об этом Застройщика любым доступным способом, предусмотренным Договором. После этого Стороны согласовывают точное время приемки Квартиры. В отсутствие извещения Участника о невозможности приемки Квартиры в предложенное время, Участник считается согласившимся с предложенным Застройщиком временем.

5.3. При наличии у Участника каких-либо замечаний к Квартире, в том числе связанных с её отделкой, Стороны одновременно с Передаточным актом (Актом приема-передачи) подписывают протокол замечаний в отношении Квартиры с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Квартире/отделке Квартиры. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Квартиры/отделки Квартиры. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.

Не допускается устранение недостатков силами Участника с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего пункта влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока, установленного настоящим Договором.

Не допускается отказ Участника от подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) в отсутствие в Объекте долевого строительства существенных недостатков или недостатков, приведших к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства или делающих данный Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

5.4. Если Участник в оговоренный в п. 5.2 Договора срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи), Застройщик по истечении двух месяцев с даты отправки Застройщиком сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, указанного в п. 5.1 Договора, составляет односторонний акт о передаче Квартиры, при условии если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом с момента составления Застройщиком одностороннего акта передачи Квартиры. Ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

При этом под уклонением Участника от принятия Квартиры понимается не подписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта (Акта приема-передачи) и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Квартиры/отделке Квартиры, направленной Застройщику в порядке, предусмотренном Договором.

5.5. В Передаточном акте (Акте приема-передачи) указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры, а также иная информация по усмотрению Сторон. При подписании Передаточного акта (Акта приема-передачи) Участнику передается инструкция по эксплуатации Квартиры (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая содержит необходимую, достаточную и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, о сроке службы Квартиры и входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.6. Обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи).

5.7. С даты подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) до государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник не вправе изменять функциональное назначение Квартиры, а также проводить в ней перепланировку (переоборудование). Участник вправе проводить любые ремонтные работы Квартиры только в соответствии с регламентом, утвержденным Застройщиком и/или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Комплекса/Корпуса Комплекса.

В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в полном объеме несет Участник.

6. Гарантии качества, гарантийный срок на Квартиру

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества передаваемой Участнику Квартиры является полученное Застройщиком в установленном законом порядке разрешение на ввод Комплекса/Корпуса Комплекса в эксплуатацию.

6.2. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта (Акта приема-передачи) или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, составляет 12 (Двенадцать) месяцев и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику по Передаточному акту (Акту приема-передачи). Гарантийный срок на материалы, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, равен гарантийному сроку, установленному производителем данных материалов.

6.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации, приведшим к ухудшению ее качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника утрату права на устранение недостатков, устранение которых производится силами Участника или привлеченными им лицами, за счет Застройщика.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Квартиры, Корпуса или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ремонта Квартиры, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

7. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- право аренды Земельного участка, предоставленного для строительства Комплекса;
- строящийся на этом Земельном участке Комплекс.

7.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

- возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных федеральными законами и/или Договором;
- уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

7.3. В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» Застройщик осуществляет уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд (Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства) до государственной регистрации Договора.

7.4. Настоящим Участник выражает свое согласие на межевание/раздел/объединение/ перераспределение/ выдел Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Корпусом Комплекса и прилегающей к Корпусу Комплекса территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости.

Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим межеванием/разделом/перераспределением/выделом Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, и образованием земельного участка под Корпусом Комплекса и прилегающей к Корпусу Комплекса территории, с момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Корпусом Комплекса, и

государственной регистрации Застройщиком права аренды на данный земельный участок, у Участника возникает право залога права аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога права аренды на Земельный участок, указанный в п. 2.4 Договора.

7.5. Подписывая настоящий Договор, Участник (его правопреемники в результате универсального правопреемства и (или) уступки прав) выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, в том числе ПАО «Сбербанк», права аренды Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), исключая объект долевого строительства по настоящему Договору, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств).

7.6. При необходимости в целях межевания/раздела/ объединения/перераспределения/ выдела Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в случаях, предусмотренных положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств по п. 3.4.2 и/или п. 4.2.3 Договора, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 0,1 % от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения порядка и сроков оплаты, предусмотренных Приложением № 3 к Договору (в частности перечисления Застройщику денежных средств в счет оплаты по Договору ранее его государственной регистрации, перечисление денежных средств за третье лицо без предоставления документов- оснований и т.д.), Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных нарушений (в том числе банковскую комиссию за возврат Участнику или иному Плательщику денежных средств; наложенных на Застройщика за данные нарушения штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.4. Суммы штрафных санкций (пени, штрафы), суммы убытков, подлежащих уплате/возмещению Участником долевого строительства, уплачиваются/возмещаются за счет собственных денежных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

10.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

10.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11. Заключительные положения

11.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и даты Договора.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

11.5. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Корпуса Комплекса/Комплекса/Квартиры, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Корпуса Комплекса/Комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

11.6. Участник долевого строительства подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на внесение любых изменений в проектную документацию, в т.ч. изменения, связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, изменением фасада, внутренних инженерных систем, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Переустройство внутренних перегородок, а также изменение Приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5 % (Пять процентов) не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика и не требует дополнительного внесения изменений в Договор. Подписание отдельного соглашения не требуется.

В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Объекте долевого строительства (без ухудшения качественных характеристик) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Комплекса, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети Интернет и/или иных средствах массовой информации.

11.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

11.8. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.primerpark.ru, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете), размещенную в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте nashdom.rf. У Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика с даты получения уведомления об изменении реквизитов.

11.9. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 11.8 Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – «Сторона-получатель») уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – «Сторона-отправитель»);

- либо дата возврата Стороной-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороной-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

11.10. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

11.11. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Корпуса Комплекса/Комплекса поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Корпуса Здания/Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

11.12. Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик до даты государственной регистрации прекращения права аренды Застройщика на Земельный участок, оставляет за собой право определять порядок движения (организацию движения) автотранспорта на территории Земельного участка или его части, а также режим использования данного Земельного участка или его части.

11.13. Стороны пришли к соглашению, что обязанность Застройщика по подаче в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявления и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, является встречной (ч. 1 ст. 328 ГК РФ) по

ошению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии Приложением № 3 Договора и подлежит исполнению Застройщиком в течение 14 (четырнадцать) рабочих дней, с момента получения уведомления от банка получателя/авизирующего банка об исполнении Участником долевого строительства обязательства по открытию аккредитива. В случае неисполнения Участником в предусмотренный Договором срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения вышеуказанного обязательства по подаче заявления и документов для государственной регистрации Договора (ч. 2 ст. 328 ГК РФ).

11.14. Расходы на регистрацию настоящего Договора в управлении Росреестра и последующей регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Стороны несут самостоятельно, в порядке и размерах установленными действующим законодательством, на момент совершения таких действий.

11.15. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.16. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

11.17. Договор признается заключенным с момента его государственной регистрации.

12. Приложения к Договору

12.1. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- 12.1.1. Приложение № 1 – План Квартала, местоположение Квартала на этаже Корпуса Комплекс и техническое описание Квартала.
- 12.1.2. Приложение № 2 – Вариант отделки Квартала.
- 12.1.3. Приложение № 3 – Порядок оплаты Цены Договора.

13. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»
119017, г. Москва, Большая Ордынка, д.44,
стр. 2, 2 этаж, комната 392
ОГРН: 503726451434
ИНН: 7714964540
КПП: 770601001
Расчетный счет: 40702810939000175153
БИК: 044525225
Банк ПАО СБЕРБАНК
Корр. счет 3010181040000000225

Участник долевого строительства:

ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»
Юридический адрес: 123001, г. Москва,
ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1.
Почтовый адрес: для получения корреспонденции:
123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32,
стр.1.
ОГРН: 1027739292283
ИНН: 7728142469
КПП: 770301001
Расчетный счет: 40701810601850004020
Банк АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва
Корр. Счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Контактный телефон: +74957973152
Электронный адрес: info@alfacapital.ru

Действующая по доверенности



/Гордеева О.П./

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности



/Антипов В.Н./

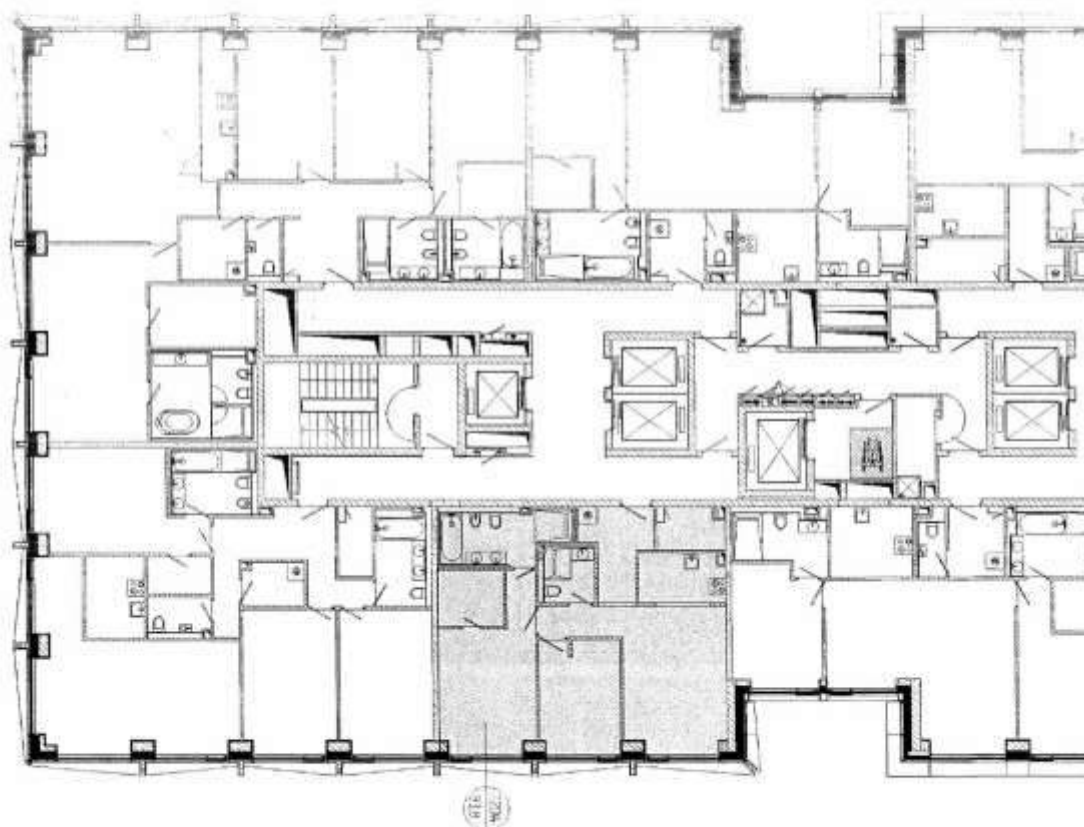
Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДДУ/R2-02-20A/2 от "19" февраля 2025 г.

План Квартиры, местоположение Квартиры на этаже Корпуса Комплекса и техническое описание Квартиры.

Квартира в соответствии с проектной документацией входит в состав Комплекса (3.1 этап строительства) и расположена в Корпусе R2, секция 2, этаж 20, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 220А, общая площадь проектная - 83,80 кв.м., Общая приведенная площадь проектная - 83,80 кв.м., имеет следующие основные характеристики:

Условный номер	Назначение	Этаж, на котором расположена Квартира	Номер площадки	Общая площадь проектная, м ²	Количество комнат	Площадь комнат проектная, м ² :		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), м ²		Общая приведенная площадь проектная, м ²
						Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²	
220А	жилое помещение	20	1	83,80	3	1	17,20	Кухня-ниша Коридор Сан.узел Сан.узел Гардеробная Гардеробная	5,30 6,40 9,10 4,10 4,60 3,30	83,80
						2	11,60			
						3	22,20			

План расположения Квартиры на этаже и планировка Квартиры



квартира, являющаяся объектом долевого строительства по Договору, выделена серым цветом. Планировка Квартиры определена на основании проектной документации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**

Действующая по доверенности

 /Горбунова О.Н./

Участник долевого строительства:

**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»**

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности

 /Антипова Н.Н./

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДДУ/В2-02-20А/2 от "19" февраля 2025 г.

Порядок оплаты цены Договора

1. Участник оплачивает Застройщику Цену Договора в сумме 56 996 601,84 (Пятьдесят шесть миллионов девятьсот девяносто шесть тысяч шестьсот один) рубль 84 копейки с использованием аккредитива, как формы безналичных расчетов.

2. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора открыть в пользу Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА БАНК" (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1326 выдана Банком России "16" января 2015 г.), ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971, КПП 770801001, корр./счет № 30101810200000000593 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному округу, БИК - 044525593, далее - «Банк АО "АЛЬФА БАНК"») на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник по настоящему Договору;
- банком-эмитентом выступает Банк АО "АЛЬФА БАНК";
- исполнителем банком выступает Банк АО "АЛЬФА БАНК";
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик;
- банком получателя и аккредитивом банком выступает - ПАО Сбербанк;
- сумма аккредитива - 56 996 601,84 (Пятьдесят шесть миллионов девятьсот девяносто шесть тысяч

шестьсот один) рубль 84 копейки;

- срок действия аккредитива - 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- условием исполнения Аккредитива является представление Застройщиком, в том числе через Банк

получателя, исполняющему Банку заверенную подписью и оттиском печати Государственного казенного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (ГКУ «МФЦ») оригиналы выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, или нотариально заверенной копии такой выписки, подтверждающей регистрацию Договора участия в долевом строительстве № ДДУ/В2-02-20А/2 от "19" февраля 2025 г. где в качестве участника долевого строительства указано Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ФЛИППИНГ".

- расходы по открытию, ведению и исполнению аккредитива несет Участник;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

В случае отказа в регистрации настоящего Договора денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Платеж по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится исполняющим банком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления получателем средств документов в исполняющий банк, посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на банковский счет Застройщика, указанный в разделе 13 Договора.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте Договора, на аккредитив, открытый Банком АО "АЛЬФА БАНК" для осуществления расчетов по оплате Цены Договора на условиях, указанных в данном пункте Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»

Действующая по доверенности



Гордеева О.П./

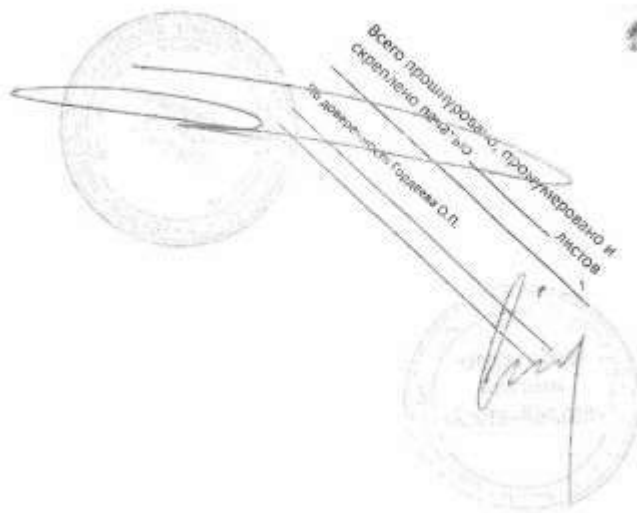
Участник долевого строительства:

ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности



Антипов В.Н./





ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-02-21A/1

г. Москва

"19" февраля 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК», в лице Гордеевой Олеси Петровны, действующей на основании Доверенности от 23 апреля 2024 года, удостоверенной Алексеевым Сергеем Дмитриевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за №77/649-и/77-2024-6-558, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ», в лице Директора центра альтернативных инвестиций Антипова Николая Николаевича, действующего на основании Доверенности № 31/25 от 22 января 2025 года, удостоверенной Барановской Людмилой Игоревной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за №77/46-и/77-2025-3-135, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны,

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. **Комплекс** – многофункциональный жилой комплекс (3.1 этап строительства), создаваемый по строительному адресу: г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, на земельном участке с кадастровым номером № 77:09:0005008:57 и земельном участке с кадастровым номером № 77:09:0005008:62, имеющий следующие характеристики:

	Корпус R2 (3.1 этап)
Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	2-34-38+3 подз.
Общая площадь в кв.м.	63 496,59
Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	A ++
Класс сейсмостойкости	V

Общее количество машино-мест в подземном паркинге 3.1 этапа строительства - 557 штук и мото-мест - 30 штук.

1.2. **Объект долевого строительства или Квартира** – жилое помещение, расположенное в соответствии с проектной документацией в Комплексе, имеющее основные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Характеристики Квартиры, указанные в Приложении № 1 являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Окончательные характеристики Квартиры будут определены после завершения строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указанные в документах кадастрового инженера и зафиксированные в техническом плане, который является неотъемлемым приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Комплекса, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса передать Участнику Квартиру, а Участник обязуется выводить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

Проектная общая площадь Квартиры, указанная в Приложении № 1 (далее - «**Общая площадь проектная**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

Фактическая общая площадь Квартиры (далее – «**Общая площадь фактическая**»), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или

1

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

кадастрового учета. Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Общая площадь фактическая (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

Проектная общая приведенная площадь Квартиры, указанная в Приложении № 1 (далее - «**Общая приведенная площадь проектная**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Общей площади проектной и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3; для террас - 0,3; для веранд - 1,0. Проектная общая приведенная площадь Квартиры применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п.п. 3.1, 3.2 Договора.

Фактическая общая приведенная площадь Квартиры (далее - «**Общая приведенная площадь фактическая**»), состоящая из суммы Общей площади фактической и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Приведенная площадь фактическая используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п.п. 3.1, 3.2 Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 3.4 Договора.

Сторонами допускается отклонение Общей приведенной площади фактической от Общей приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5 % (Пять процентов). Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Квартиры»), местоположение Квартиры и техническое описание Квартиры содержится в Приложении № 1 к Договору.

2.2. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Комплекса. Почтовый адрес будет присвоен Комплексу (каждому из корпусов Комплекса) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.3. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства по Передаточному акту (Акту приема-передачи), составленному по форме Застройщика, в течение 12 (Двенадцати) месяцев с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию, но в любом случае не позднее 01 марта 2025 года.

2.4. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Комплекса и заключения настоящего Договора подтверждают следующие документы:

- a. Договор аренды земельного участка № М-09-002223 от 10.05.1995 и Дополнительное соглашение от 29.11.2017 к нему, заключенный между Застройщиком и Департаментом имущества города Москвы, по которому для целей строительства (создания) Комплекса предоставлены земельный участок с кадастровым № 77:09:0005008:57 площадью 36 874 кв.м. и земельный участок с кадастровым № 77:09:0005008:62 площадью 23 611 кв.м. (далее - «**Земельный участок**»);
- b. Разрешение на строительство № 77-213000-016104-2017 от 27.12.2017 (срок действия до 27.02.2026);
- c. Проектная декларация, информация о Застройщике и проекте строительства Комплекса, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС). Содержащаяся в ЕИСЖС информация, размещена на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.5. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора отсутствуют иные обременения права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Комплекса, кроме залога в силу закона по зарегистрированным Договорам участия в долевом строительстве.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве»). Застройщик вправе привлечь проектное финансирование для строительства (создания) Комплекса и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, с предоставлением в залог (ипотеку) банку права аренды на Земельный участок.

Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении указанной в Договоре Квартиры, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений. После подписания Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Квартиры.

Настоящим Участник подтверждает, что ему известно о том, что на части земельных участков с кадастровыми номерами 77:09:0005008:57, 77:09:0005008:62 расположены корпуса, входящие в состав Комплекса, строительство которых завершено (1 этап строительства), в отношении завершенных строительством объектов долевого строительства участниками зарегистрированы права собственности, также на части указанных земельных участков продолжается строительство Комплекса (Этапы 2, 3.1., 3.2, 4.1., 4.2.) и Застройщик заключает договоры долевого строительства в отношении объектов долевого строительства, входящих в состав Комплекса. Участник согласен и не возражает, что после оформления права собственности на Объект долевого строительства Застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве, передавать в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, в том числе ПАО «Сбербанк», права аренды земельных участков, и строящихся (создаваемых) на них объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), исключая объект долевого строительства, предусмотренный Договором, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств) и провести

авание/раздел/объединение/перераспределение земельных участков, необходимых для продолжения строительства Комплекса. При отчуждении Участником прав требования по настоящему Договору третьим лицам согласие Участника действителен, перечисленные в настоящем пункте, распространяются также на нового Участника, получение нового согласия не требуется.

2.6. Участник подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию о проекте и Объекте долевого строительства, ознакомился с проектной декларацией и иной информацией в отношении Застройщика и проекта строительства (Комплекса), размещенными на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – Федеральный закон № 218-ФЗ).

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается в силу подп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ.

3.2. Цена Договора определяется по следующей формуле:

$$P_d = P1(np) \times S(np), \text{ где}$$

P_d - Цена Договора;

$P1(np)$ – цена единицы Общей приведенной площади проектной (далее – «Цена единицы площади»), которая составляет 684 581,04 (Шестьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят один) рубль 04 копейки, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S(np)$ – Общая приведенная площадь проектная - 83,90 (кв.м).

Общая площадь проектная - 83,90 (кв.м).

3.3. Цена Договора на момент его заключения составляет 57 436 349,26 (Пятьдесят семь миллионов четыреста тридцать шесть тысяч триста сорок девять) рублей 26 копеек, исходя из произведения Цены единицы площади и Общей приведенной площади проектной (НДС не облагается, в силу подп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ).

Оплата Участником Цены Договора осуществляется в безналичной форме в порядке, согласованном Сторонами в Приложении № 3 к Договору.

3.4. Цена Договора, указанная п. 3.3 Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером, Общая площадь фактическая изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Общей площадью проектной, установленной в пункте 3.2 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

3.4.1. Общая площадь фактическая определяется Застройщиком на основании данных, полученных по результатам обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане здания, являющемся приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Комплекса.

При этом сумма доплаты (Участником) денежных средств, либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяется исходя из произведения разницы между превышающей 1 (Один) кв.м. Общей площади фактической, указанной в документации кадастрового инженера, и Общей площадью проектной, указанной в п. 3.2 Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере 684 581,04 (Шестьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот восемьдесят один) рубль 04 копейки.

3.4.2. В случае увеличения Общей площади фактической по отношению к Общей площади проектной, более чем на 1 (Один) кв.м., Участник до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан оплатить Застройщику сумму доплаты, рассчитанную в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

3.4.3. В случае уменьшения Общей площади фактической по отношению к Общей площади проектной, более чем на 1 (Один) кв.м., Застройщик обязан возратить Участнику денежные средства в сумме, рассчитанной в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи) Объекта долевого строительства или иного документа к Договору, при условии предоставления Застройщику заявления с указанием реквизитов для возврата.

Уменьшение Общей площади фактической по отношению к Общей площади проектной в результате проведения Застройщиком отделочных работ в Квартире, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, не будет являться основанием для перерасчета (изменению) Цены договора.

3.4.4. При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в п. 3.4.2 Договора, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных об Общей площади фактической Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане здания (Комплекса).

3.4.5. Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в п. 3.4.3 Договора, при составлении и подписании дополнительного соглашения и (или) Передаточного акта (Акта приема-передачи) Объекта долевого строительства, или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником.

3.4.6. Указанная в абз. 2 п. 3.4.1 Договора стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной и применяется Сторонами исключительно в целях перерасчета цены Договора в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером Общая площадь фактическая изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Общей площадью проектной, установленной в пункте 3.2 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

3.4.7. Проведение расчетов в соответствии с п. 3.4.2 или п. 3.4.3 Договора не препятствуют подписанию передаточного акта (Акта приема-передачи) Квартиры в соответствии с п. 5.4 Договора.

3.5. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Квартиру, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Квартиру, в случае их привлечения Участником.

3.6. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.7. Оплата по Договору производится Участником, указанным в преамбуле Договора. В случае осуществления оплаты денежных средств по Договору за Участника третьим лицом Участник обязан представить Застройщику документ – основание для принятия такой оплаты до момента перечисления денежных средств. В случае не предоставления такого документа денежные средства, полученные от третьего лица подлежат возврату с возложением на Участника ответственности, предусмотренной п. 8.3 Договора.

4. Обязательства и права Сторон

4.1. Обязательства и права Застройщика:

Застройщик имеет права и несет обязательства в объеме, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе:

4.1.1. Осуществляет строительство Комплекса в полном объеме в соответствии с проектной документацией.

4.1.2. Обеспечивает ввод Комплекса в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

4.1.3. Направляет денежные средства, уплаченные Участником, на создание (строительство) Комплекса в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

4.1.4. В сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему Квартиру по Передаточному акту (Акту приема-передачи). Обязательство по передаче Участнику Квартиры может быть исполнено Застройщиком досрочно, но, не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

4.1.5. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Комплекса/Корпуса Комплекса/Квартиры индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (далее – «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

4.2. Обязательства и права Участника долевого строительства:

Участник имеет права и несет обязательства в объеме, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе:

4.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию.

4.2.2. В сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает Квартиру по Передаточному акту (Акту приема-передачи).

4.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) и до момента заключения договора управления Комплексом/Корпусом Комплекса с управляющей организацией, которая осуществляет управление Комплексом (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Комплекса/Корпуса Комплекса, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Комплексом/Корпусом Комплекса, содержанию общего имущества Комплекса с момента подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) (до заключения договора управления Комплексом с Управляющей организацией. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Комплексе.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.2.4. Участник согласен, что после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Комплекс эксплуатируется управляющей организацией, определяемой Застройщиком при вводе Комплекса в эксплуатацию. Участник обязан в дату подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) заключить договор с управляющей организацией.

4.2.5. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи).

4.2.6. Участник самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект долевого строительства и услуг третьих лиц по регистрации Договора, Соглашений и права собственности Участника на Квартиру, в случае их привлечения Участником.

4.3. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Комплекса/Корпуса Комплекса/Квартиры выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Корпуса Здания и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

5. Передача Квартиры Участнику

Застройщик передает Участнику Квартиру после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, но не позднее предусмотренного Договором срока, в следующем порядке:

5.1. Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до начала передачи, Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принять Квартиру и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве».

Сообщение о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

5.2. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения указанного в п. 5.1 Договора сообщения о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник обязан принять от Застройщика Квартиру по Передаточному акту (Акту приема-передачи), качество которой должно соответствовать проектной документации и Договору.

Передача Квартиры производится по рабочим дням с 9 до 18 часов местного времени. Застройщик вправе предложить в вышеуказанном сообщении точное время приема Квартиры. Если Участник не согласен с этим временем, он обязан в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента получения сообщения известить об этом Застройщика любым доступным способом, предусмотренным Договором. После этого Стороны согласовывают точное время приемки Квартиры. В отсутствие извещения Участника о невозможности приемки Квартиры в предложенное время, Участник считается согласившимся с предложенным Застройщиком временем.

5.3. При наличии у Участника каких-либо замечаний к Квартире, в том числе связанных с её отделкой, Стороны одновременно с Передаточным актом (Актом приема-передачи) подписывают протокол замечаний в отношении Квартиры с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Квартире/отделке Квартиры. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Квартиры/отделки Квартиры. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.

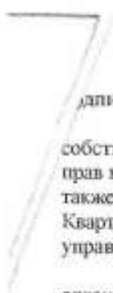
Не допускается устранение недостатков силами Участника с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего пункта влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока, установленного настоящим Договором.

Не допускается отказ Участника от подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) в отсутствие в Объекте долевого строительства существенных недостатков или недостатков, приведших к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства или делающих данный Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

5.4. Если Участник в оговоренный в п. 5.2 Договора срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи), Застройщик по истечении двух месяцев с даты отправки Застройщиком сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, указанного в п. 5.1 Договора, составляет односторонний акт о передаче Квартиры, при условии если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом с момента составления Застройщиком одностороннего акта передачи Квартиры. Ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

При этом под уклонением Участника от принятия Квартиры понимается не подписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта (Акта приема-передачи) и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Квартиры/отделке Квартиры, направленной Застройщику в порядке, предусмотренном Договором.

5.5. В Передаточном акте (Акте приема-передачи) указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры, а также иная информация по усмотрению Сторон. При подписании Передаточного акта (Акта приема-передачи) Участнику передается инструкция по эксплуатации Квартиры (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая содержит необходимую, достаточную и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, о сроке службы Квартиры и входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.



5.6. Обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта (Акта приема-передачи).

5.7. С даты подписания Передаточного акта (Акта приема-передачи) до государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник не вправе изменить функциональное назначение Квартиры, а также проводить в ней перепланировку (переоборудование). Участник вправе проводить любые ремонтные работы Квартиры только в соответствии с регламентом, утвержденным Застройщиком и/или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Комплекса/Корпуса Комплекса.

В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в полном объеме несет Участник.

6. Гарантии качества, гарантийный срок на Квартиру

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества передаваемой Участнику Квартиры является полученное Застройщиком в установленном законом порядке разрешение на ввод Комплекса/Корпуса Комплекса в эксплуатацию.

6.2. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Квартиры.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта (Акта приема-передачи) или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, составляет 12 (Двенадцать) месяцев и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику по Передаточному акту (Акту приема-передачи). Гарантийный срок на материалы, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, равен гарантийному сроку, установленному производителем данных материалов.

6.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации, приведшим к ухудшению ее качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника утрату права на устранение недостатков, устранение которых производится силами Участника или привлеченными им лицами, за счет Застройщика.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Квартиры, Корпуса или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ремонта Квартиры, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

7. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- право аренды Земельного участка, предоставленного для строительства Комплекса;
- строящийся на этом Земельном участке Комплекс.

7.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

- возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных федеральными законами и/или Договором;
- уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

7.3. В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» Застройщик осуществляет уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд (Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства) до государственной регистрации Договора.

7.4. Настоящим Участник выражает свое согласие на межевание/раздел/объединение/ перераспределение/ выдел Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Корпусом Комплекса и прилегающей к Корпусу Комплекса территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости.

Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим межеванием/разделом/перераспределением/выделом Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, и образованием земельного участка под Корпусом Комплекса и прилегающей к Корпусу Комплекса территории, С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Корпусом Комплекса, и

государственной регистрации Застройщиком права аренды на данный земельный участок, у Участника возникает право залога права аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога права аренды на Земельный участок, указанный в п. 2.4 Договора.

7.5. Подписывая настоящий Договор, Участник (его правопреемники в результате универсального правопреемства и (или) уступки прав) выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, в том числе ПАО «Сбербанк», права аренды Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), исключая объект долевого строительства по настоящему Договору, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств).

7.6. При необходимости в целях межевания/раздела/ объединения/перераспределения/ выдела Земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в случаях, предусмотренных положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств по п. 3.4.2 и/или п. 4.2.3 Договора, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 0,1 % от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения порядка и сроков оплаты, предусмотренных Приложением № 3 к Договору (в частности перечисления Застройщику денежных средств в счет оплаты по Договору ранее его государственной регистрации, перечисления денежных средств за третье лицо без предоставления документов- оснований и т.д.), Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных нарушений (в том числе банковскую комиссию за возврат Участнику или иному Плательщику денежных средств, наложенных на Застройщика за данные нарушения штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.4. Суммы штрафных санкций (пени, штрафы), суммы убытков, подлежащих уплате/возмещению Участником долевого строительства, уплачиваются/возмещаются за счет собственных денежных средств ООО УК «Альфа-Капитал».

9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право сослаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежат на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

10.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по исполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

10.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11. Заключительные положения

11.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и даты Договора.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

11.5. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Корпуса Комплекса/Комплекса/Квартиры, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Корпуса Комплекса/Комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

11.6. Участник долевого строительства подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на внесение любых изменений в проектную документацию, в т.ч. изменения, связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, изменением фасада, внутренних инженерных систем, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Переустройство внутренних перегородок, а также изменение Приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5 % (Пять процентов) не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика и не требует дополнительного внесения изменений в Договор. Подписание отдельного соглашения не требуется.

В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Объекте долевого строительства (без ухудшения качественных характеристик) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Комплекса, Застройщик информирует Участника путем размещения данной информации в сети Интернет и/или иных средствах массовой информации.

11.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

11.8. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.primeraik.ru, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете), размещенную в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте nashdom.rf. У Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика с даты получения уведомления об изменении реквизитов.

11.9. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 11.8 Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – «Сторона-получатель») уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – «Сторона-отправитель»);

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

11.10. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

11.11. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Корпуса Комплекса/Комплекса поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Корпуса Здания/Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

11.12. Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик до даты государственной регистрации прекращения права аренды Застройщика на Земельный участок, оставляет за собой право определить порядок движения (организацию движения) автотранспорта на территории Земельного участка или его части, а также режим использования данного Земельного участка или его части.

11.13. Стороны пришли к соглашению, что обязанность Застройщика по подаче в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявления и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, является встречной (ч. 1 ст. 328 ГК РФ) по

ношению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии Приложением № 3 Договора и оддежит исполнению Застройщиком в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней, с момента получения уведомления от банка получателя/авизирующего банка об исполнении Участником долевого строительства обязательства по открытию аккредитива. В случае неисполнения Участником в предусмотренный Договором срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения вышеуказанного обязательства по подаче заявления и документов для государственной регистрации Договора (ч. 2 ст. 328 ГК РФ).

11.14. Расходы на регистрацию настоящего Договора в управлении Росреестра и последующей регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Стороны несут самостоятельно, в порядке и размерах установленными действующим законодательством, на момент совершения таких действий.

11.15. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации

11.16. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

11.17. Договор признается заключенным с момента его государственной регистрации.

12. Приложения к Договору

12.1. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

12.1.1. Приложение № 1 – План Квартиры, местоположение Квартиры на этаже Корпуса Комплекса и техническое описание Квартиры.

12.1.2. Приложение № 2 – Вариант отделки Квартиры.

12.1.3. Приложение № 3 – Порядок оплаты Цены Договора.

13. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

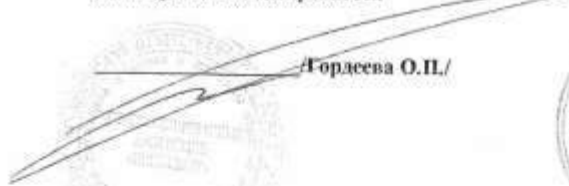
Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**
119017, г. Москва, Большая Ордынка, д.44,
стр. 2, 2 этаж, комната №2
ОГРН: 5167746451439
ИНН: 7714964540
КПП: 770601001
Расчётный счёт: 40702810938000075159
БИК: 044525225
Банк ПАО СБЕРБАНК
Корр. счёт: 30101810400000000225

Участник долевого строительства:

**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»**
Юридический адрес: 123001, г. Москва,
ул. Садовая-Кудринская, д.32, стр.1,
Почтовый адрес для получения корреспонденции:
123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.32,
стр.1,
ОГРН: 1027739292283
ИНН: 7728142469
КПП: 770301001
Расчетный счет: 40701810601850004020
Банк АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва
Корр. Счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Контактный телефон: +74957973152
Электронный адрес: info@alfacapital.ru

Действующая по доверенности


Гордеева О.П./

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности


Антипов Н.Н./

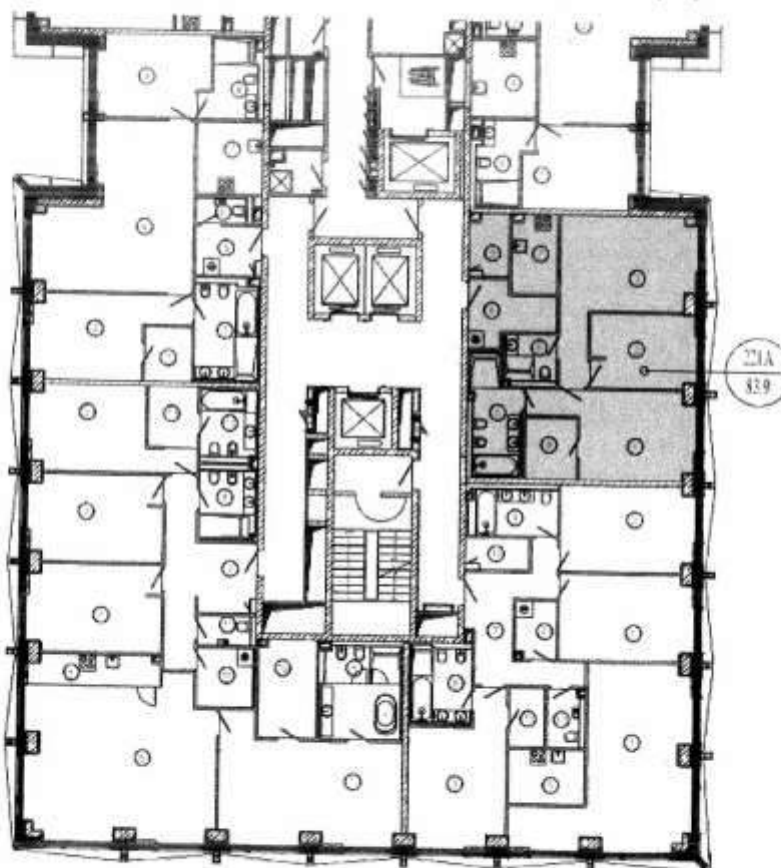
Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДДУ/R2-02-21A/1 от "19" февраля 2025 г.

План Квартиры, местоположение Квартиры на этаже Корпуса Комплекса и техническое описание Квартиры.

Квартира в соответствии с проектной документацией входит в состав Комплекса (3.1 этаж строительства) и расположена в Корпусе R2, секция 2, этаж 21, номер на площадке 1, кол-во комнат 3, условный 221A, общая площадь проектная - 83,90 кв.м., Общая приведенная площадь проектная - 83,90 кв.м., имеет следующие основные характеристики:

Условный номер	Назначение	Этаж, на котором расположена Квартира	Номер подъезда	Общая площадь проектная, м ²	Количество комнат	Площадь комнат проектная, м ²		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, террас, балконов, террас (проектная), м ²		Общая приведенная площадь проектная, м ²						
						Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²							
221A	жильное помещение	21	1	83,90	3	1	17,20	Кухня-ниша	5,20	83,90						
						2					11,60	Коридор	6,40			
						3								22,20	Сан.узел	9,10
	Гардеробная	4,70														
			Гардеробная	3,40												

План расположения Квартиры на этаже и планировка Квартиры



квартира, являющаяся объектом долевого строительства по Договору, выделена серым цветом. Планировка Квартиры определена на основании проектной документации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**

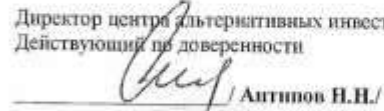
Действующая по доверенности


Гордеева О.П./

Участник долевого строительства:

**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»**

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности


Антипов Н.Н./

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДДУ/R2-02-21A/1 от "19" февраля 2025 г.

Вариант отделки «WHITE BOX»

После ввода Комплекса в эксплуатацию, до передачи Квартиры Участнику, Застройщик обязуется выполнить в Квартире комплекс отделочных работ, который включает в себя следующие работы:

- Устройство внутренних перегородок;
- Предварительная отделка стен, кроме стен в помещении санузлов;
- Выполнение черновой стяжки пола с предварительной звукоизоляцией;
- Установка входной двери;
- **Электрические Инженерные Системы**
 - Разводка внутриквартирных сетей освещения;
 - Разводка внутриквартирных силовых сетей;
 - Разводка сети интернета, IP-телевидение и IP телефонизация согласно проекту (в каждой комнате, за исключением гардеробных, кухни, санузлов и постирочных);
 - Установка внутриквартирного щита с проектным наполнением средствами безопасности;
 - Монтаж систем пожарной сигнализации и системы речевого оповещения (согласно проекту);
- **Механические Инженерные Системы**
 - Разводка труб системы отопления;
 - Установка конвекторов системы отопления;
 - Точка подключения для холодоснабжения;
 - Точка подключения для вентиляционных коробов (вытяжка) в кухнях и ванных комнатах;
 - Точка подключения системы приточной вентиляции (определяется в соответствии с проектной документацией);
 - Точка подключения ГВС (горячее водоснабжение) и ХВС (холодное водоснабжение), без выполнения разводки трубопроводов внутри жилых и нежилых помещений водопроводов;
 - Точка подключения канализации с установкой желобов под прокладку трубопровода, без выполнения разводки трубопроводов внутри помещений.


Участник принимает и согласен, что в результате проведения Застройщиком в Квартире отделочных работ Общая фактическая площадь и Общая приведенная площадь Квартиры, будет уменьшена. При этом, уменьшение Общей площади фактической и Общей площади, приведенной в качестве проведения отделочных работ не будет являться основанием для перерасчета (изменения) Цены договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**

Действующая по доверенности


/Гордеева О.П./

Участник долевого строительства:

**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»**

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности


/ Антипов И.И./



Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ ДДУ/R2-02-21A/1 от "19" февраля 2025 г.

Порядок оплаты цены Договора

1. Участник оплачивает Застройщику Цену Договора в сумме 57 436 349,26 (Пятьдесят семь миллионов четыреста тридцать шесть тысяч триста сорок девять) рублей 26 копеек с использованием аккредитива, как формы безналичных расчетов.

2. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора открыть в пользу Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА БАНК" (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1326 выдана Банком России "16" января 2015 г.), ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971, КПП 770801001, корр./счет № 30101810200000000593 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному округу, БИК - 044525593, (далее – «Банк АО "АЛЬФА БАНК"») на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник по настоящему Договору;
- банком-эмитентом выступает Банк АО "АЛЬФА БАНК";
- исполняющим банком выступает Банк АО "АЛЬФА БАНК";
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик;
- банком получателя и ангажирующим банком выступает – ПАО Сбербанк;
- сумма аккредитива - 57 436 349,26 (Пятьдесят семь миллионов четыреста тридцать шесть тысяч триста сорок девять) рублей 26 копеек;

срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива.

- условием исполнения Аккредитива является представление Застройщиком, в том числе через Банк получателя, исполняющему Банку заверенную подписью и оттиском печати Государственного казенного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (ГКУ «МФЦ») оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, или нотариально заверенной копии такой выписки, подтверждающей регистрацию Договора участия в долевом строительстве № ДДУ/R2-02-21A/1 от "19" февраля 2025 г. глв в качестве участника долевого строительства указано Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АКТИВО ФЛИППИНГ".

- расходы по открытию, ведению и исполнению аккредитива несет Участник;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

В случае отказа в регистрации настоящего Договора денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Платеж по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится исполняющим банком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления получателем средств документов в, исполняющий банк, посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на банковский счет Застройщика, указанный в разделе 13 Договора.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте Договора, на аккредитив, открытый Банком АО "АЛЬФА БАНК" для осуществления расчетов по оплате Цены Договора на условиях, указанных в данном пункте Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**

Действующая по доверенности


Гордеева О.П./

Участник долевого строительства:

**ООО «УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»**

Директор центра альтернативных инвестиций
Действующий по доверенности


/ Антипов Н.Н./
«Управляющая
компания
«Альфа-Капитал»





8 (495) 025-44-44

ТЕЛЕФОН ОФИСА ПРОДАЖ

АДРЕС ОФИСА ПРОДАЖ

Москва, Ленинградский
проспект, д. 37/5
info@primetpark.ru
primetpark.ru

ВАШ МЕНЕДЖЕР

Шевлягин Евгений
+7 (905) 750-87-17
shvlyagin@primetpark.ru

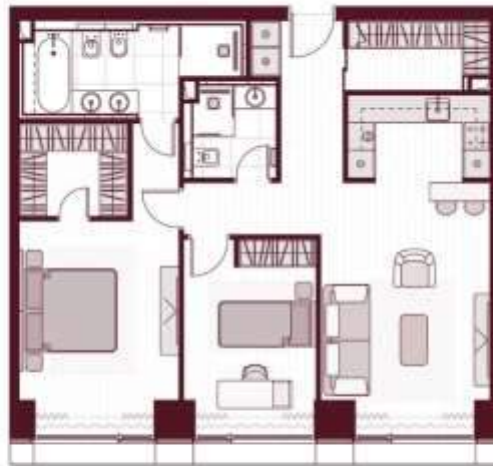


ЛЕНИНГРАДСКИЙ
ПРОСПЕКТ



УЛ. ЛЕНИНГРАДСКИЙ
ПРОСПЕКТ

ТРЕХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА



1 КОМНАТА	20.1 М²	5 ЛАВЧЕВОДИАП	4.7 М²
1 КОМНАТА	11.5 М²	3 КЛАДОВЫЕ	4.4 М²
1 КОМНАТА	17.1 М²		
2 КУХНЯ/ПЕЩА	5.5 М²		
3 КОРИДОР	5.5 М²		
4 САМУЭЛ	4 М²		

QUEEN ELIZABETH PARK TOWER



1 СЕКЦИЯ 6 ЭТАЖ



1 НОМЕР НА ПЛОЩАДКЕ

R2-01-06-01-6A
КОД ОБЪЕКТА

ТИП ПЛАНИРОВКИ

WHITE BOX
ВИД ОТДЕЛКИ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 82.8 М²



8 (495) 025-44-44

ТЕЛЕФОН ОФИСА ПРОДАЖ

АДРЕС ОФИСА ПРОДАЖ

Москва, Ленинградский
проспект, д. 37/5
info@primetpark.ru
primetpark.ru

ВАШ МЕНЕДЖЕР

Шевлягин Евгений
+7 (905) 750-87-17
shvlyagin@primetpark.ru

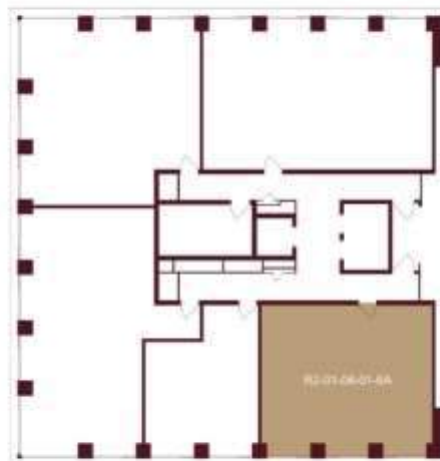


ЛЕНИНГРАДСКИЙ
ПРОСПЕКТ



УЛ. ЛЕНИНГРАДСКИЙ
ПРОСПЕКТ

ТРЕХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА



QUEEN ELIZABETH PARK TOWER



1 СЕКЦИЯ 6 ЭТАЖ



1 НОМЕР НА ПЛОЩАДКЕ

R2-01-06-01-6A
КОД ОБЪЕКТА

ТИП ПЛАНИРОВКИ

WHITE BOX
ВИД ОТДЕЛКИ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 82.8 М²

СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ
64 447 994 Р

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225



8 (495) 025-44-44

ТЕЛЕФОН ОФИСА ПРОДАЖ

АДРЕС ОФИСА ПРОДАЖ

Москва, Ленинградский
проспект, д. 37/5
info@primetark.ru
primetark.ru

ВАШ МЕНЕДЖЕР

Шевлягин Евгений
+7 (909) 759-87-17
shevlyagin@primetark.ru

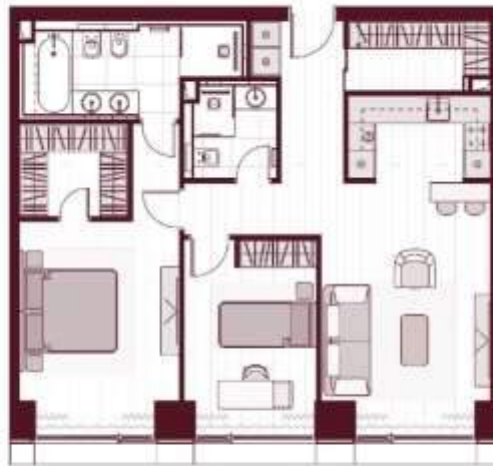


ЛЕНИНГРАДСКИЙ
ПРОСПЕКТ



М. ТЕХОВАЯ
СТАНЦИЯ

ТРЕХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА



1 КОМНАТА	20.2 М²	5 ЛАДЖОНАВА	4.7 М²
1 КОМНАТА	11.5 М²	2 КЛАДОВЫЕ	4.4 М²
1 КОМНАТА	11.2 М²		
2 КУХНЯ-ПРЕДПОЯ	5.5 М²		
3 КОРИДОР	5.5 М²		
4 САУНА	4 М²		

QUEEN ELIZABETH PARK TOWER



1 СЕКЦИЯ 11 ЭТАЖ



1 НОМЕР НА ПЛОЩАДКЕ

R2-01-11-01-11A
КОД ОБЪЕКТА

ТИП ПЛАНИРОВКИ

WHITE BOX
ВИД ОТДЕЛКИ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 83.5 М²



8 (495) 025-44-44

ТЕЛЕФОН ОФИСА ПРОДАЖ

АДРЕС ОФИСА ПРОДАЖ

Москва, Ленинградский
проспект, д. 37/5
info@primetark.ru
primetark.ru

ВАШ МЕНЕДЖЕР

Шевлягин Евгений
+7 (909) 759-87-17
shevlyagin@primetark.ru

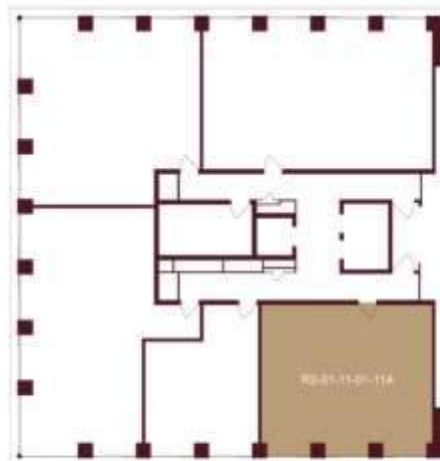


ЛЕНИНГРАДСКИЙ
ПРОСПЕКТ



М. ТЕХОВАЯ
СТАНЦИЯ

ТРЕХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА



QUEEN ELIZABETH PARK TOWER



1 СЕКЦИЯ 11 ЭТАЖ



1 НОМЕР НА ПЛОЩАДКЕ

R2-01-11-01-11A
КОД ОБЪЕКТА

ТИП ПЛАНИРОВКИ

WHITE BOX
ВИД ОТДЕЛКИ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 83.5 М²

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225



8 (495) 025-44-44
ТЕЛЕФОН ОФИСА ПРОДАЖ

АДРЕС ОФИСА ПРОДАЖ
Москва, Ленинградский
проспект, д. 37/5
info@primepark.ru
primepark.ru

ВАШ МЕНЕДЖЕР
Шевлягин Евгений
+7 (909) 750-87-17
shelyagin@primepark.ru



ТРЕХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА



1 КОМНАТА	20,6 М²	4 САНУЗЕЛ	6,4 М²
1 КОМНАТА	16,5 М²	2 ГАРДЕРОБНЫЕ	3,8 М²
1 КОМНАТА	19,4 М²		
2 КУХОНЬИЩА	6,7 М²		
3 КОРРИДОР	4,7 М²		
4 САНУЗЕЛ	6,7 М²		

QUEEN ELIZABETH PARK TOWER



2 СЕКЦИЯ 12 ЭТАЖ



7 НОМЕР НА ПЛОЩАДКЕ

R2-02-12-07-12G
КОД ОБЪЕКТА

ТИП ПЛАНИРОВКИ

WHITE BOX
ВИД ОТДЕЛКИ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 96,7 М²



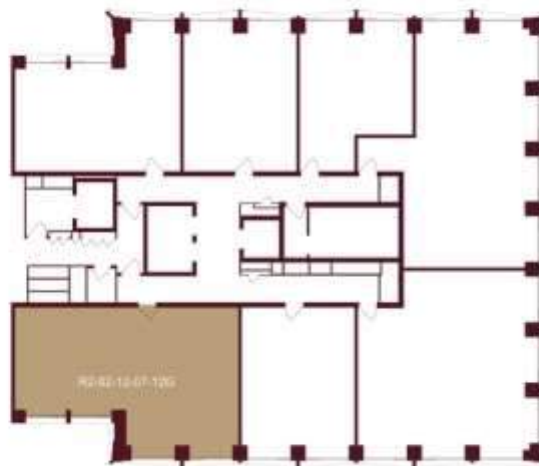
8 (495) 025-44-44
ТЕЛЕФОН ОФИСА ПРОДАЖ

АДРЕС ОФИСА ПРОДАЖ
Москва, Ленинградский
проспект, д. 37/5
info@primepark.ru
primepark.ru

ВАШ МЕНЕДЖЕР
Шевлягин Евгений
+7 (909) 750-87-17
shelyagin@primepark.ru



ТРЕХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА



QUEEN ELIZABETH PARK TOWER



2 СЕКЦИЯ 12 ЭТАЖ



7 НОМЕР НА ПЛОЩАДКЕ

R2-02-12-07-12G
КОД ОБЪЕКТА

ТИП ПЛАНИРОВКИ

WHITE BOX
ВИД ОТДЕЛКИ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 96,7 М²

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225



8 (495) 025-44-44
ТЕЛЕФОН ОФИСА ПРОДАЖ

АДРЕС ОФИСА ПРОДАЖ
Москва, Ленинградский
проспект, д. 37/5
info@primepark.ru
primepark.ru

ВАШ МЕНЕДЖЕР
Швалягин Евгений
+7 (909) 759-87-17
shvayagin@primepark.ru



ТРЕХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА



1. КОМНАТА	22.7 М²	5. ТУАЛЕТ	3.7 М²
1. КОМНАТА	11.5 М²	6. ТУАЛЕТ	4.7 М²
1. КОМНАТА	17.2 М²		
2. КУХНЯ	5.3 М²		
3. КОРРИДОР	6.4 М²		
4. САНУЗЕЛ	5.9 М²		
4. САНУЗЕЛ	3 М²		

QUEEN ELIZABETH PARK TOWER



2 СЕКЦИЯ 20 ЭТАЖ



1 НОМЕР НА ПЛОЩАДКЕ

R2-02-20-01-20A
КОД ОБЪЕКТА

ТИП ПЛАНИРОВКИ

WHITE BOX
ВИД ОТДЕЛКИ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 83.8 М²



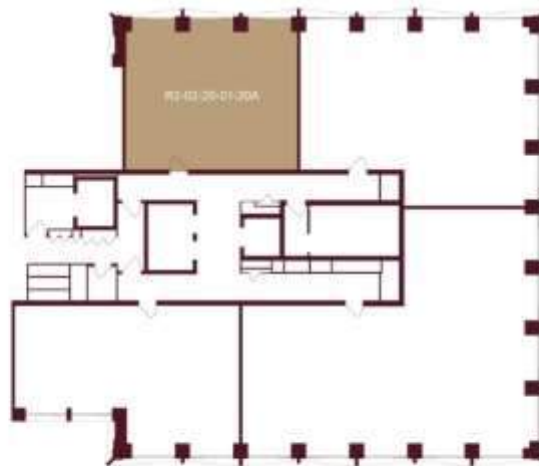
8 (495) 025-44-44
ТЕЛЕФОН ОФИСА ПРОДАЖ

АДРЕС ОФИСА ПРОДАЖ
Москва, Ленинградский
проспект, д. 37/5
info@primepark.ru
primepark.ru

ВАШ МЕНЕДЖЕР
Швалягин Евгений
+7 (909) 759-87-17
shvayagin@primepark.ru



ТРЕХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА



QUEEN ELIZABETH PARK TOWER



2 СЕКЦИЯ 20 ЭТАЖ



1 НОМЕР НА ПЛОЩАДКЕ

R2-02-20-01-20A
КОД ОБЪЕКТА

ТИП ПЛАНИРОВКИ

WHITE BOX
ВИД ОТДЕЛКИ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 83.8 М²



8 (495) 025-44-44
ТЕЛЕФОН ОФИСА ПРОДАЖ

АДРЕС ОФИСА ПРОДАЖ
Москва, Ленинградский
проспект, д. 37/5
info@primetark.ru
primetark.ru

ВАШ МЕНЕДЖЕР
Швалягин Евгений
+7 (909) 759-87-17
shvayagin@primetark.ru



ТРЕХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА



1 КОМНАТА	22.7 М²	5 ГАРДЕРОБНАЯ	3.7 М²
1 КОМНАТА	11.5 М²	2 ГАРДЕРОБНАЯ	4.7 М²
1 КОМНАТА	17.2 М²		
2 КУХНЯ	5.3 М²		
3 КОРРИДОР	6.4 М²		
4 ВАННАЯ	5.9 М²		
1 ТУАЛЕТ	1.1 М²		

QUEEN ELIZABETH PARK TOWER



2 СЕКЦИЯ 21 ЭТАЖ



1 НОМЕР НА ПЛОЩАДКЕ

R2-02-21-01-21A
КОД ОБЪЕКТА

ТИП ПЛАНИРОВКИ

WHITE BOX
ВИД ОТДЕЛКИ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 83.9 М²



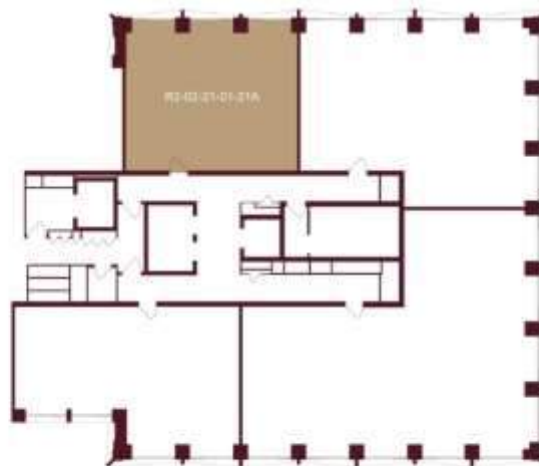
8 (495) 025-44-44
ТЕЛЕФОН ОФИСА ПРОДАЖ

АДРЕС ОФИСА ПРОДАЖ
Москва, Ленинградский
проспект, д. 37/5
info@primetark.ru
primetark.ru

ВАШ МЕНЕДЖЕР
Швалягин Евгений
+7 (909) 759-87-17
shvayagin@primetark.ru



ТРЕХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА



QUEEN ELIZABETH PARK TOWER



2 СЕКЦИЯ 21 ЭТАЖ



1 НОМЕР НА ПЛОЩАДКЕ

R2-02-21-01-21A
КОД ОБЪЕКТА

ТИП ПЛАНИРОВКИ

WHITE BOX
ВИД ОТДЕЛКИ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 83.9 М²

Исх. №1902/1 от 19 февраля 2025 г.

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П. Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по Заданию на оценку № 1 от 03 февраля 2025 г. к договору № Р-343/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «08» октября 2024 г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

1. Договоры участия в долевом строительстве от 19.02.2025 г., в кол-ве 5 шт.;
2. Планировки, в кол-ве 5 шт.;
3. Фотоматериалы.

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Дополнительно Заказчик сообщает:

- Объект оценки в настоящий момент находится в стадии строительства и не используется.

Мы согласны с тем, что в ходе проекта Вы не проводили аудит или специальную проверку данных и сведений, которые были предоставлены для оценки, в частности не проводились: анализ документов, подтверждающих существующие права; анализ существующих обременений.

Мы понимаем, что изменение предоставленных с нашей стороны вводных данных может приводить к изменению полученных Вами результатов оценки.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные в настоящем письме, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

Директор Центра альтернативных инвестиций
по Доверенности №31/25 от 22.01.2025 г.



Антипов Н.Н.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



77 07006640

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России №39 по г. Москве



Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

007006640

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225






ОПОРА РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И СЕРТИФИКАЦИИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "Л-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
Свидетельство № 1255/77-1111/10



Окончание действия: 31.12.2025г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков



Дата выдачи: 09.01.2025г.

**ГОСТ Р
ИСО 9001**

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010
Дата выдачи: 18.05.2023г.
Срок действия: 18.05.2025г

НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»



Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 202/2024/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 202/2024/СП134/765 от 28 мая 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «29» мая 2024 г. по «28» мая 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Возмещение ущерба причиненного в течение срока действия Договора страхования производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования; Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценка удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(подпись) М.И. Комарницкая (Комарницкая М.И.)
28 мая 2024 г.

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор

(подпись) П.Ю. Лазарев (Лазарев П.Ю.)

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225



Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС № 503/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 503/2024/СП134/765 от 27.11.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Струкова Ирина Юрьевна (ИНН 672208309466)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «14» декабря 2024 г. по «13» декабря 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворил требования законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР



(Комарницкая М.И.)

М.П.
«27» ноября 2024г.

Страхователь:
Струкова Ирина Юрьевна

(Струкова И.Ю.)

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225



Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225



Заказчик: ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ФЛИППИНГ»

Отчет: 8372/0225